الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

طبقاً لأحدث أحكام محكمة النقض والدستورية العليا والإدارية العليا وأحدث التعديلات التشريعية

دكتور

على عوض حسن

المحامى بالنقض

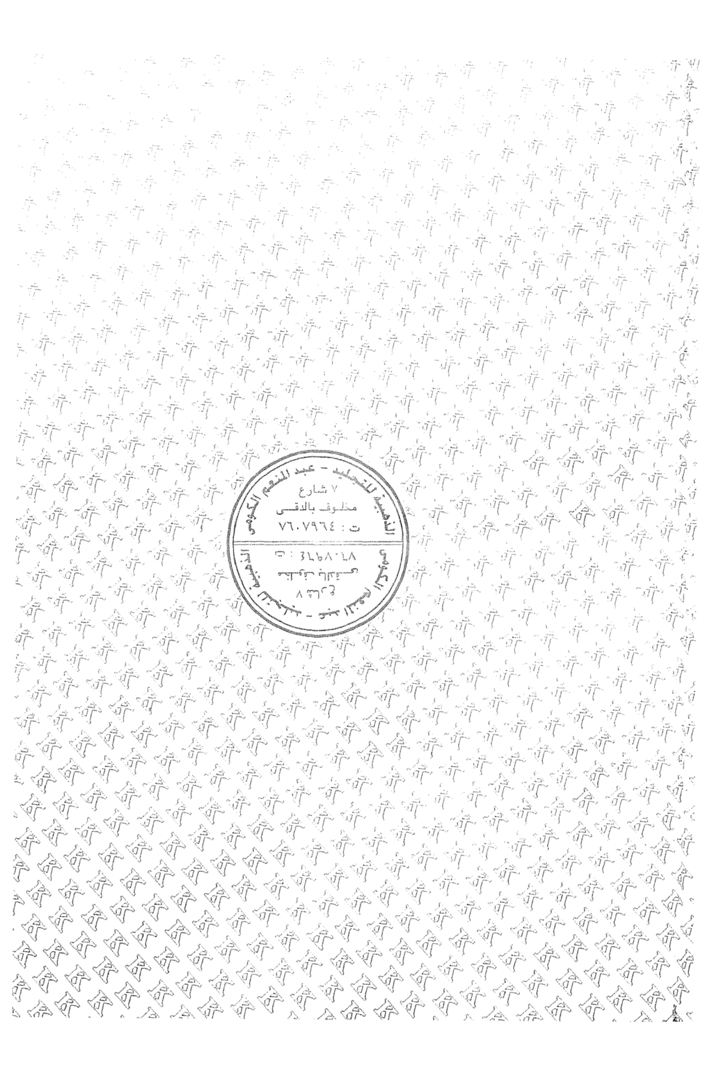
الجزء الثانى

الناشر

دار الفكر الجامعى

٣٠ ش سوتير الازاريطة - الاسكندرية

ت : ٤٨٤٣١٣٢


الذهبية للتجليد - عبد المنعم الكومى
٧ شارع
مخلوف بالدقى
ت : ٧٦٠٧٩٦٤

الصيغ النموذجية
للدعاوى والأوراق القضائية
الجزء الثانى

دكتور
علي عوض حسن
المحامي بالنقض

الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

الجزء الثاني

يشتمل على

- طعون ومذكرات النقض المدني والجنائي
- طعون الدستورية العليا والادارية العليا
- طعون محكمة القضاء الاداري
- دعاوى الايجارات الموضوعية والمستعجلة والزراعية
- الدعاوى المدنية وصحف الاستئناف
- الدعاوى التجارية والطعون الضريبية
- دعاوى الافلاس والشركات
- الدعاوى البحرية والنقل الجوي
- الدعاوى العمالية ودعاوى النقابات
- الدعاوى المستعجلة والأوامر على عرائض
- دعاوى التحكيم والطلبات العارضة
- دعاوى الرد والمخاصمة والتعويض
- دعاوى الأحوال الشخصية
- الجنح المباشرة والانذارات على يد محضر

وفقاً لأحدث أحكام محكمة النقض (مدني وجنائي) والادارية العليا
والدستورية العليا حتى نهاية سنة ٢٠٠٠
وطبقاً لآخر التعديلات التشريعية وعلى الأخص القوانين أرقام
٣/٩٩ (الضرائب)، ١٧/٩٩ (التجاري)، ١٨/٩٩ (المرافعات) ١٧٤/٩٨
(الاجراءات الجنائية) والقانون ١ لسنة ٢٠٠٠ المعدل بقانون ٩١/٢٠٠٠ (أحوال شخصية)
والقانون ٧/٢٠٠٠ (التوفيق)

٢٠٠١

الناشر
دار الفكر الجامعي
٣٠ ش سوتير - أمام كلية الحقوق
ت: ٤٨٤٣١٣٢ الاسكندرية

الباب الثانى
الصيغ القانونية فى الدعاوى
الخاصة بالشركات التجارية

صيغة رقم (٩٨)
دعوى بطلب إثبات صورية شركة تجارية
مادة ٥٠٧ /٢ مدنى ومادة ٣/١٩ تجارى قديم

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/.........................المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من:

١) السيد/.................... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/.................... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه الأول من الطالب دكاناً مساحته .... بجهة .... (تذكر مواصفات عن الدكان وفقًا لما هو مدوّن بعقد الايجار وتذكر الأجرة الشهرية أو السنوية) وذلك لاستعماله بغرض .... ونص فى البند .... من العقد على أنه يحظر على المستأجر (المعلن اليه الأول) أن يتنازل عن العين المؤجرة كلها أو بعضها أو يؤجرها من الباطن للغير بدون إذن كتابى من المالك (الطالب) ، إلا أن الطالب فوجىء بالمعلن اليه الثانى يشغل العين فأقام ضد المعلن اليهما الدعوى رقم .... لسنة .... مستعجل .... بطلب طرد الأول لمخالفته أحد شروط العقد وطرد الثانى للغصب إلا أن محكمة الأمور المستعجلة حكمت بعدم اختصاصها نوعياً بنظر الدعوى تأسيسًا على ما ذكره المعلن اليه الأول من أن المعلن اليه الثانى شريكه فى شركة تجارية ولم يقدما ما يثبت قيام هذه الشركة كما أنها شركة وهمية ولم يشهر عنها أو يودع ملخصها بقلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة طبقًا للقانون وبالتالى فهى صورية الغرض منها تغطية تنازل المعلن اليه الأول للثانى عن عقد

الايجار أو تأجيره العين من الباطن واضفاء الشرعية على هذا العمل غير القانونى .

وحيث أن الطالب يعتبر من الغير بالنسبة لهذه الشركة المزعومة ولا يحتج فى مواجهته بها ما لم يكن عقدها مكتوباً كما أنه يحق للطالب اثبات صورية عقد الشركة بكافة طرق الاثبات وصولاً لطرد المعلن اليهما من عين النزاع مع حفظ كافة حقوقه فى مقابل انتفاع المعلن اليهما بعين النزاع وكذا التعويضات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بصورية الشركة المنوّه عنها بصدر الصحيفة وما يترتب على ذلك من اثار مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من قيد الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٩)
دعوى من شريك بطلب إلغاء شركة لعدم استيفائها للشكل القانونى
مادة ٥٠٧ /١ مدنى ومادة ٥١ تجارى قديم

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/.................. المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/.................. المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... تكوّنت شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره .... دفع الطالب منه مبلغ .... والباقى دفع مناصفة بين المعلن اليهما واتفق على أن مدة الشركة .... ونشاطها .... وعنوانها .... إلا أن المعلن اليه الأول لم يتخذ الاجراءات القانونية التى يتطلبها شهر الشركة والنشر عنها وقيد ملخصها بقلم كتاب المحكمة عملاً بحكم المادة ١/٥٠٧ مدنى والمادة ٥١ من المجموعة التجارية .

وحيث أنه قد مضت أكثر من خمسة عشر يومًا من تاريخ وضع الامضاء على مشارطة الشركة دون أن يقوم المعلن اليه الأول باتخاذ الاجراءات القانونية للنشر والشهر وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب الحكم باعتبار عقد الشركة لاغياً كأن لم يكن .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم باعتبار عقد شركة .... الموضح المعالم بصدر الصحيفة لاغيًا واعتبارها كأن لم تكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

مع حفظ كافة حقوق الطالب عند اجراء التصفية (١)

ولأجل العلم .

---

(١) متى كانت الكتابة لازمة لوجود العقد فهى بالضرورة لازمة لاثباته لأن الاثبات مرتبط بالشكل ومن ثم تكون القاعدة فى اثبات شركة التضامن هى أنه فى حالة انكار قيام هذه الشركة فإنه لا يجوز اثباتها فيما بين طرفيها بغير الكتابة (نقض رقم ٢١٩ لسنة ٣١ق جلسة ٦٦/١/٢٧ س١٧ ص ١٨٢ المكتب الفنى) .

وطلب بطلان الشركة لا يصادر حقوق الشريك السابقة على الحكم بالبطلان إذا ثبت أنها قامت بالفعل ببعض الأعمال وكان لها كيان فى الواقع وبالتالى يكون للشريك طالب البطلان مصلحة فى اثباتها وصولاً لحقيقة العمليات المشتركة حتى لا ينفرد الشريك الآخر بنتائج ربحها عن هذه الأعمال وهذا مفاد ما نصت عليه المادة ٥٠٧ مدنى فى فقرتها الثانية .

صيغة رقم (١٠٠)
دعوى بطلب اثبات شركة واقع
مادة ٥٠٧ مدنى ومادة ٤٦ تجارى قديم
ومواد ٦٠ وما بعدها اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/................. المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/................. المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... انشئت شركة واقع تجارية بين المعلن اليهما لمباشرة نشاط .... وكان الطالب يتعامل مع المعلن اليهما على أساس وجود هذه الشركة وقيامها من حيث الواقع ، ومن خلال هذه المعاملات يداين الطالب المعلن اليهما بمبلغ .... بموجب سندات دين هى .... مؤرخة .... إلا أنه لدى مطالبتهما بسداد الدين أحال كل منهما التزاماته على الآخر وأنكرا وجود أو قيام شركة بينهما.

وحيث أن القانون أجاز فى المواد التجارية الاثبات بالبيّنة كقاعدة عامة ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك فى قانون التجارة أو القانون البحرى .

ولما كان قانون التجارة لم يوجب الكتابة للاثبات إلا بالنسبة لعقود شركات التضامن والتوصية والمساهمة أما شركات الواقع فإنه يجوز اثبات وجودها بالبيّنة وتستقل محكمة الموضوع باستخلاص قيام شركة الواقع أو عدم قيامها من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون

رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض طالما قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة . (نقض رقم ٧١٧ سنة ٤٧ق جلسة ١٢/٥/١٩٨٠ مجموعة المكتب الفنى السنة ٣١) .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت الشركة فيما بين المعلن اليهما بكافة طرق الاثبات وصولاً الى استئداء سائر حقوقه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بثبوت الشركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامهما متضامنين بأن يؤديا للطالب المبالغ وفوائدها المشار اليها فى سندات الدين الواردة بصدر الصحيفة والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

صيغة رقم (١٠١)
دعوى من شريك متضامن بطلب اثبات حقه فى الانفراد بالادارة

مادة ٥١٦ مدنى ومادة ٣٤ من قانون التجارة القديم (سنة ١٨٨٣)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ .... ومشهر بتاريخ .... تحت رقم .... ومسجل بمحكمة .... الابتدائية تأسست شركة بين الطالب والمعلن اليه مباشرة نشاط الاستيراد والتصدير (١)، ونص فى البند الرابع من العقد على أن التوقيع للشريكين مجتمعين (الطالب والمعلن اليه) وإن الإدارة للطالب فقط إلا أنه بعد دخول الشركة فى المعاملات مع الغير وتشعب هذه المعاملات تمسك المعلن اليه بحقه فى الادارة بالاشتراك مع الطالب اعتماداً على

---

(١) لا بد أن يكون لشركة التضامن عنوان هو اسمها التجارى (مادة ٥ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية) وعنوان شركة التضامن يجب أن يتكونَ من أسماء الشركاء فيها ويكفى ذكر اسم واحد أو أكثر من الشركاء مع اضافة لفظ « وشركاه » وهذه القواعد من النظام العام . ويجوز اضافة تسمية مبتكرة أو سمة تجارية raison commerciale لعنوان الشركة مثل« فور–سى» أو ازياء ديدى» وهكذا ، ولكن لا يجوز التوقيع على تعهدات الشركة بهذه التسمية بل يتعيّن أن يتم التوقيع بعنوان الشركة المذكور فيه اسم الشركاء أو بعضهم .

حقه فى التوقيع معه وقد ترتب على ذلك عرقلة نشاط الشركة وصعوبة اتخاذ القرارات اللازمة لتسيير أعمالها مع أن الثابت أن الطالب كان وحده يدير الشركة على مدى السنوات الثلاث الماضية منذ تأسيسها وحتى الآن .

وحيث أن انفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافاً لما تضمنه العقد ومدة استمرارها الفعلى ومقدارما أنتجته أثناء قيامها هو من الوقائع التى يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ولا مخالفة فى ذلك لما هو ثابت بالعقد . (الطعن رقم ٢١٣ سنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢٦ مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض السنة ٢٥ ص ١٢٩١) .

لما كان ذلك وكان يحق للطالب أن يطلب ندب خبير لبحث الوقائع المادية سالفة الذكر ولإثبات حقه وحده فى الانفراد بإدارة الشركة وما يترتب على ذلك من آثار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بقبول حق الطالب فى الانفراد بإدارة شركة .... الموضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة[١] .

ولأجل العلم .

---

(١) من التزيد ان يقال « مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة » لأن النفاذ المعجل واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة فى المواد التجارية وذلك بشرط تقديم كفالة (مادة ٢٨٩ مرافعات) .

صيغة رقم (١٠٢)
دعوى عزل مدير فى شركة تضامن
مادة ٥١٦ مدنى ومادة ٣٤تجارى قديم ١٨٨٣ (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ ....بصفته المدير المسئول لشركة(٢) .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... الشريك فى شركة(٣) .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... الشريك فى شركة .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد تأسيس وانشاء شركة تضامن مؤرخ .... تعاقد الطالب مع المعلن اليهم على انشاء الشركة برأسمال قدره .... لمباشرة نشاط .... وعنوانها .... ومدتها ....

---

(١) إذا كان انتداب الشريك للإدارة لاحقاً لعقد الشركة جاز الرجوع فيه كما يجوز فى التوكيل العادى (مادة ٢/٥١٦ مدنى) .

أما المديرون من غير الشركاء فهم دائماً قابلون للعزل (مادة ٣/٥١٦ مدنى) .

(٢) يذكر اسم وعنوان شركة التضامن الذى يحمل اسم كل الشركاء أو بعضهم طبقاً لعقد تأسيسها .

(٣) يتعيَن ادخال كل الشركاء المتضامنين فى الدعوى .

وقد ساهم الطالب بنصيب الربع فى رأس المال بوصفه شريكاً متضامناً وساهم المعلن اليهم بباقى رأس المال بالتساوى وقد اتفق فى البند .... من العقد على أن تكون الادارة للمعلن اليه الأول إلا أنه قام فى الفترة من .... الى ....باجراء بعض التصرفات الضارة بالشركة كما خرج عن الغرض المحدد لها واستثمر بعض أموالها فى مضاربات خارجة عن غرضها مماعرّض حقوق الشركاء ومنهم الطالب للضياع كما أن هذه التصرفات تهدد كيان الشركة .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٣٤ من القانون التجارى التى تجيز عزل المدير حتى ولو وجد شرط بعدم عزله كما أن المادة ١/٥١٦ من القانون المدنى تجيز عزل الشريك المنتدب للإدارة بنص خاص فى عقد الشركة متى كانت أعماله وتصرفاته منطوية على الغش والإضرار بالشركة ومتى وجد مسوغ قانونى لذلك ، وهذا المسوغ قائم فى وقائع الدعوى الراهنة وفقاً للمستندات التى سوف يتقدم بها الطالب .

وحيث أن موقف الشريكين الآخرين المعلن اليهما الثانى والثالث موقف غير واضح حيث لجأ الطالب اليهما قبل رفع الدعوى فى محاولة للإبقاء على جدار الشركة الذى يريد أن ينقض إلا أنهما اتخذا موقفاً سلبياً وعمدا الى تمييع الأوضاع مما حدا بالطالب الى ادخالهما فى هذه الدعوى لكى يكون الحكم الصادر فى مواجهتهما ملزماً لهما سيما وأن الطالب له مصلحة مؤكدة فى عزل المعلن اليه الأول من الادارة نظراً لسوء تصرفاته التى وصلت الى حد الغش .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بعزل المعلن اليه الأول من ادارة شركة .... وشركاه

الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والعقد المشار اليه فيها وتعيين الطالب (أو المعلن اليه الثانى) مديراً للشركة لمباشرة ذات المسئوليات المبيّنة بالعقد والقانون مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة[1] مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويض عن الأضرار التى أصابته وحقه فى الأرباح المستحق له عن فترة الادارة السابقة وسائر حقوقه الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن طلب اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة بدلاً من الزام المدير المطلوب عزله .

صيغة رقم (١٠٣)
دعوى حساب من شريك فى شركة تضامن
مادة ٥٢٢ مدنى ومادة ٦٥ تجارى قديم (١٨٨٣)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى كل من :

١) السيد/ .... بصفته الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... الشريك الموصى فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالب شريك (متضامن أو موصى) فى شركة التضامن المسماة .... وشركاه والتى يمثلها قانوناً المعلن اليه الأول ويشارك فيها المعلن اليهم بنصيب .... طبقاً لعقد انشائها .

وحيث أن المعلن اليه الأول لم يقم بتوزيع اية أرباح على الشركاء منذ أكثر من سنتين بحجة أن المركز المالى للشركة لم يتحدد بعد كما أنه لم يقم باتخاذ اجراءات اعداد الميزانيات وحساب الأرباح والخسائر عن المدة المذكورة .

وحيث أن نصيب الطالب فى الأرباح عن هذه الفترة هو مبلغ .... ويحق للطالب أن يطلب ندب خبير حسابى للاطلاع على

دفاتر وأوراق ومستندات الشركة لبيان نصيب الطالب فى الأرباح وذلك فى مواجهة باقى الشركاء .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بالزام المعلن اليه الأول بصفته بأن يؤدى للطالب مبلغ .... قيمة أرباحه عن الفترة من .... الى .... مع ما يستجد حتى تاريخ الفصل فى الدعوى والزام المعلن اليه الأول بصفته المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

ملحوظة :

إذا لم يستطع الشريك المدعى (رافع دعوى الحساب) أن يحدد نصيبه فى الأرباح فيمكن أن يكون التكليف على النحو التالى :

.... وذلك لسماعهم الحكم بندب خبير حسابى تكون مهمته الانتقال الى مقر الشركة والاطلاع على دفاترها وعلى كافة الأوراق والمستندات وفواتير الشراء والبيع وحصر المصروفات الفعلية للشركة عن الفترة من .... الى .... وتحديد صافى أرباح الطالب المستحقة عن هذه الفترة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة .

صيغة رقم (١٠٤)
دعوى تمكين من الاطلاع على دفاتر ومستندات شركة تضامن تجارية
مادة ٥١٩ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد مؤرخ .... ومشهر تحت رقم .... بجهة .... تكوّنت شركة التضامن المسماة بشركة.......... (وشركاه) بين الطالب والمعلن اليهما ساهم الطالب فيها بنصيب الربع فى رأس المال وساهم المعلن اليه الأول بالنصف والمعلن اليه الثانى بالربع الباقى وتضمن العقد أن المعلن اليهما الأول والثانى هما المديران للشركة وأن لهما حق التوقيع على تعهداتهما مجتمعين وأن الطالب ليس له حق الادارة ، ولأن الطالب محاسب قانونى فقد اتفق على أنه هو المسئول عن امساك حسابات الشركة ودفاترها وإعداد ميز نياتها والتعامل نيابة عن الشركة مع مصلحة الضرائب .

وحيث أن الطالب طلب من المعلن اليه الأول اطلاعه على الدفاتر فرفض بحجة أن الطالب ليس له حق الادارة كما قام هو والمعلن اليه الثانى بحجب دفاتر ومستندات الشركة عن الطالب .

وحيث أن مفاد نص المادة ٥١٩ من القانون المدنى أن الشركاء غير

المديرين ممنوعون من الادارة ولكن يجوز لهم أن يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها وكل اتفاق على عير ذلك باطل .

وحيث أنه يحق للطالب والحالة هذه ان يطلب بصفة مستعجلة تمكينه من الاطلاع على دفاتر الشركة بنفسه وكذلك مستنداتها فى مقرها الرئيسى طبقاً للقانون والعقد حيث أن هذا الطلب تمليه دواعى الخطر الذى يتهدد حقوق الطالب وهو ما ينعقد معه اختصاص القضاء المستعجل .

بناء عليه(١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من الاطلاع على الدفاتر والمستندات والأوراق الخاصة بالشركة الموضح عنوانها بصدر هذه الصحيفة مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) راجع الحكم رقم ٨٢/١٥٧ مستعجل بورسعيد الصادر بجلسة ٨٣/١١/٢١ والمؤيد استئنافياً بعدم الطعن عليه وقد رفض اشكالان قدما بشأن ايقاف تنفيذه .
أحكام غير منشورة – راجع لنا كتاب الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة الطبعة الثالثة . ص ١٧٧ .

صيغة رقم (١٠٥)
دعوى من شريك مساهم لاطلاعه على دفاتر الشركة واثبات الحالة
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... بصفته العضو المنتدب ورئيس مجلس إدارة شركة .... (يذكر اسم الشركة المساهمة) ويعلن بمقرها الرئيسى بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب شريك مساهم فى شركة .... التى يتولى المعلن اليه ادارتها وتمثيلها قانوناً .

وحيث أن هناك خلاف بين الطالب والشركة حول نصيبه فى أرباح السنوات الثلاث السابقة وهذا النزاع معروض أمام القضاء فى الدعوى رقم .... لسنة ....

وإذ كان يحق للطالب أن يطلع على دفاتر ومستندات الشركة عن السنة المالية السابقة إلا أن المعلن اليه يمنعه من ذلك بدون مبرر مشروع مما يحق معه للطالب أن يطلب بصفة مستعجلة اثبات الحالة طبقاً للمادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات.

بنـاء عليـه[1]

أنا المحـضـر سـالـف الذكـر أعلنت المعلن اليـه بصـورة من هذه الصـحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... وذلك لسماعه الحكم بندب خبير تكون مهمته الانتقال بصحبة الطالب الى المركز الرئيسى للشركة وتحرير محضر يثبت فيه عدم تمكين الشركة إياه من الاطلاع على دفاترها ومستنداتها عن السنة المالية السابقة وتكليف الخبير باصطحاب الطالب يوم انعقاد الجمعية العمومية العادية للمساهمين وتحرير محضر يثبت فيه ما يجرى فى هذا الاجتماع وما يدور فيه من مناقشات بين الأعضاء مع ارجاء الفصل فى المصروفات .

ولأجل العلم .

---

(١) قررت محكمة النقض حق الشريك المساهم فى اثبات الحالة على نحو ما ورد تفصيلاً بهذه الصيغة (راجع نقض مدنى ١٩٥٤/٣/١١ فهرس محكمة النقض فى ٢٥ سنة ص ٨٩٧ بند ٢٠) إلا ان محكمة اسكندرية للأمور المستعجلة ذهبت الى أن الأصل الا يختص القضاء المستعجل بنظر دعوى اثبات حالة أمر مستقبل إلا إذا قام الدليل المطمئن من ظاهر المستندات على وجود النزاع الحالى القائم بالفعل والذى يستوجب اثبات حالة الأمر المستعجل ، القضية ٢٨٠٩ س٥٤ – راجع كتابنا الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة طبعة ١٩٩٨ ص٣٤ .

صيغة رقم (١٠٦)
دعوى فصل شريك من شركة تضامن
مادة ١/٥٣١ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته الممثل القانونى لشركة(١) .... والمقيم .... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة

١) السيد/ .... المقيم .. .. متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم . ..... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... تأسست شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره .... دفع الطالب نصفه ودفع المعلن اليهما النصف الآخر بالتساوى وذلك لمباشرة نشاط .... ومقر الشركة . ... ومدتها .... وعنوانها . ... وتم اتخاذ الاجراءات القانونية لقيد وشهر الشركة فى المواعيد المقررة قانوناً

وحيث أن المعلن اليه الأول قام فى الفترة من .... الى .... بتصرفات أضرت بالشركة ضرراً بالغاً منها انه أجرى عدة

---

(١) إذا كانت شركة تضامن يذكر لفظ « وشركاه » بعد اسم الشركة لأن دعوى فصل الشريك ليست قاصرة على شركة التضامن فقط وإنما يجوز رفعها من أى شريك فى شركات الأشخاص انظر القضية رقم ٦٣٢ سنة ٨٢ تجارى كلى بورسعيد مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة » الموضع السابق

معاملات بأسمه الخاص دون أن يكون له حق التوقيع منفرداً وترتب على ذلك تحميل الشركة بالتزامات قبل الغير كما قام بالتصرف بالبيع في بعض منقولات الشركة دون أخذ موافقة الطالب أو المعلن اليه الثاني كما أقر في مأمورية الضرائب باقرارات لا تمثل الحقيقة والواقع وتخالف المستندات الثابتة وتقارير الميزانية مما ترتب عليه ربط ضريبة الأرباح التجارية على الشركة على أساس هذه الاقرارات وغير ذلك من التصرفات التى قام بها المعلن اليه الأول على نحو ما هو ثابت بالمستندات المقدمة بالحافظة المرفقة بهذه الصحيفة ولما كان البند .... من عقد الشركة ينص على أن الطالب هو وحده المدير المسئول الذى له حق التوقيع وأنه وحده هو الممثل القانونى للشركة وكان ما أتاه المعلن اليه الأول من تصرفات يعتبر تجاوزاً صارخاً واغتصاباً لسلطات الطالب طبقاً للعقد مما يحق معه طلب فصله من الشركة عملاً بحكم المادة ١/٥٣١ من القانون المدنى التى جرى نصها على أنه « يجوز لكل شريك أن يطلب من القضاء الحكم بفصل أى من الشركاء يكون وجوده فى الشركة قد أثار اعتراضاً على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سبباً مسوغاً لحل الشركة على أن تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين » (١).

ولما كانت الأعمال والتصرفات التى قام بها المعلن اليه الأول والتى تبرر طلب فصله من الشركة قد رتبت فى نفس الوقت أضراراً يحق معها للطالب المطالبة بالتعويض عنها عملاً بنص المادة ١٦٣ من القانون المدنى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية

(١) هذا النص مستحدث فى المجموعة المدنية فى باب الشركات ولم يكن له نظير فى القانون المدنى القديم كما أن المجموعة التجارية خالية من نص مشابه

الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم بما يلى :

أولاً – بفصله من شركة .... (وشركاه) مع بقائها قائمة مع الشريك الآخر (المعلن اليه الثانى) بنفس شروط العقد والزام الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بالنسبة لهذا الشق .

ثانياً – تصفية حصة المعلن اليه الأول فى الشركة على أساس القيمة الدفترية وفقاً لآخر ميزانية للشركة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم مع التصريح بايداع ما يخصه من حقوق مالية خزانة المحكمة لحين تصفية مركزه المالى نهائياً واضافة مصروفات هذا الشق على عاتق التصفية .

ثالثاً – إلزامه بأن يؤدى للطالب بصفته تعويضاً قدره .... عن الأضرار التى لحقت بالشركة نتيجة تصرفاته المشار اليها مع الزامه مصروفات هذا الشق .

ولأجل العلم[١] .

---

(١) هناك ثلاثة اتجاهات فى تقدير رسوم هذه الدعوى الأول يرى أن الطلبات فيها غير مقدرة القيمة فتكون الرسوم ثابتة ، والثانى يرى تقدير الرسم على أساس حصة الشريك المراد فصله ، والثالث يرى أن تقدر الرسوم على أساس رأس مال الشركة الثابت بالعقد ، الرأى الأخير هو الراجح .

صيغة رقم (١٠٧)
دعوى حراسة على شركة تضامن
مواد ٥٢١ و ٥٢٢ و٧٣٠ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ .... ومشهر قانوناً يمتلك الطالب والمعلن اليه مناصفة شركة .... (وشركاه) ويقوم المعلن اليه بأعمال الادارة طبقاً لعقد التأسيس ولكنه بحكم موقعه استأثر بكافة ايرادات الشركة وأضاف بعضها الى ذمته ورفض اعطاء الطالب نصيبه فى الأرباح عن العام الماضى وبذلك يكون المعلن اليه قد خرج على حكم المادة ١/٥٢١ مدنى التى توجب على الشريك أن يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفاً للغرض الذى أنشئت لتحقيقه ، كما أنه باحتجازه لبعض أموال الشركة تلزمه فوائد هذه المبالغ من يوم احتجازها بغير حاجة الى مطالبة قضائية أو إعذار عملاً بحكم المادة ١/٥٢٢ مدنى .

وحيث أن استمرار هذه الأوضاع يشكل خطراً على حقوق الطالب كما يؤدى الى انهيار الشركة وهو ما يتوافر معه الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... للأمور

المستعجلة[1] الدائرة .... الكائنة بجهة .... بجلستها التى سوف تنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على الشركة الموضحة البيان والمعالم بصدر هذه الصحيفة والعقد المؤرخ .... وتعيين الطالب حارساً عليها بأجر لإدارتها وتحصيل الريع وبعد خصم المصروفات الضرورية توزيع الصافى على الشريكين كل بقدر حصته مع تقديم كشف حساب مؤيداً بالمستندات كل ستة أشهر وايداع صورة منه قلم كتاب المحكمة مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

ولأجل العلم .

---

(١) يجوز تقديم هذا الطلب المستعجل فى دعوى تجارية مرفوعة بشأن الشركة كدعوى حساب مثلاً ، ويلاحظ ان تصحيح حكم الحراسة أو تفسيره يختص به القاضى المستعجل عملاً بكم المادة ١٩١ مرافعات .

صيغة رقم (١٠٨)
دعوى تصفية شركة تجارية
مواد من ٥٣٢ الى ٥٣٥ مدنى والمادة ٦٥ تجارى قديم (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/...................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... بصفته المدير المسئول لشركة .... وشركاه ويعلن بمقر الشركة بجهة .... متخاطبًا مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن (أو الموصى) فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

---

(١) تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبيّنة فى العقد ، وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام الآتية :

- تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية والى أن تنتهى هذه التصفية .
- يقوم بالتصفية عند الاقتضاء إما جميع الشركاء ، وإما مصف واحد أو أكثر تعينهم اغلبية الشركاء ، وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفى تولى القاضى تعيينه بناء على طلب أحدهم . وحتى يتم تعيين المصفى يعتبر المديرون بالنسبة الى الغير فى حكم المصفين .
- ليس للمصفى أن يبدأ أعمالاً جديدة للشركة إلا ان تكون لازمة لإتمام أعمال سابقة .

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ.......... تكوّنت شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهم عنوانها .... ورأسمالها .... وغرضها .... مدتها ....

وحيث أن مدة الشركة قاربت على الانتهاء وكان يحق للطالب عملاً بالبند .... من العقد أن يطلب عدم تجديدها أو الاستمرار فيها ويحق له طبقاً لهذا البند المطالبة بتصفيتها .

أو ... وحيث أن الشركاء (الطالب والمعلن اليهم) اتفقوا على حل الشركة وتصفيتها .

أو ... وحيث أن عقد الشركة المشهر قانوناً لم يحدد طريقة تصفية الشركة ومن ثم يرجع للقواعد العامة .

ولما كان الطالب قد أبدى رغبته فى التصفية وأعلنها الى المعلن اليهم إلا أنهم لم يتفقوا على شخص المصفى وبالتالى يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٢/٥٢٤ من القانون المدنى أن يطلب من المحكمة تعيين مصف للشركة مع اعتبار المعلن اليه الأول (بوصفه المدير المسئول) مسئولاً فى مواجهة الغير حتى صدور الحكم بتعيين المصفى ومباشرة مهامه .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة........ بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم بتعيين مصفى للشركة الموضحة بصدر الصحيفة والعقد المشار اليه فيها تكون مهمته استلام موجوداتها وأصولها وسداد ديونها وكافة المصروفات الضرورية وتوزيع

صافى الريع على الشركاء كل بحسب حصته فى رأس المال وبالجملة اتخاذ كل ما تقتضيه اجراءات التصفية قانوناً مع اضافة المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق التصفية[1] .

ولأجل العلم .

---

(١) إذا كانت هناك منازعة بين الشركاء فى الأنصبة يكون الطلب بدلاً من توزيع الصافى على الشركاء ايداع الصافى خزينة المحكمة لحين انتهاء هذا النزاع رضاء أو قضاء .

صيغة رقم (١٠٩)
دعوى من شريك محاص يطلب اثبات شركة محاصة وأرباحه فيها
مواد من ٥٩ - ٦٢ تجارى قديم

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... اتفق الطالب مع المعلن اليه على شراء صفقة أغنام وماشية (يذكر عددها) لتربيتها وتسمينها وبيع نتاجها وانتاجها .

ولما كان المعلن اليه له خبرة فى هذا العمل وكان الطالب لديه بعض المال الذى يرغب فى استثماره فى هذا المشروع فقد اتفق على ابرام شركة مؤقتة للقيام بهذا العمل على أن يساهم الطالب برأس المال وهو .... ويساهم المعلن اليه بالعمل .

وبعد مضى فترة .... طلب الطالب من المعلن اليه نصيبه فى الأرباح فلم يجد سوى المماطلة ثم أنكر المعلن اليه وجود الشركة .

ولما كانت حقيقة العقد هو انشاء شركة محاصة[١]، وكان نشاطها

---

(١) شركة المحاصة Sociètè en participation لم يعرفها القانون التجارى وإنما ذكر خصائصها فى المادة ٥٩ تجارى بقوله « وزيادة على أنواع الشركات الثلاثة السالف ذكرها تعتبر أيضاً بحسب القانون الشركات التجارية التى ليس لها رأس مال شركة ولا عنوان شركة وهى المسماة بشركة المحاصة .

منصباً على عمل تجارى واحد وهو تربية وتسمين الماشية وبيعها ، وكانت المادة ٦٠ من المجموعة التجارية تنص على أن « تختص شركات المحاصة بعمل واحد أو أكثر من الأعمال التجارية وتراعى فى ذلك العمل وفى الاجراءات المتعلقة به وفى الحصص التى تكون لكل واحد من الشركاء فى الأرباح الشروط التى يتفقون عليها .

وحيث أن المشرع لا يلزم شركات المحاصة التجارية باتباع الاجراءات المقررة للشركات الأخرى ، ويجوز اثبات وجودها بابراز الدفاتر والخطابات على نحو ما نص عليه القانون التجارى فى المادة ٦٣ منه ولا يقدح فى ذلك عدم وجود دفاتر أو خطابات ذلك أن مفاد هذه النصوص سالفة الاشارة أنه يحق للشريك المحاص أن يثبت الشركة بكافة طرق الاثبات ، وما الدفاتر والخطابات سوى وسيلة من وسائل الاثبات وهى ليست الطريق الوحيد لاثبات الشركة ولما كان قضاء محكمة النقض قد استقر على إلقاء عبء اثبات شركة المحاصة على من يدعيها وهو الطالب ويجوز له ذلك بشهادة الشهود .

(الطعن رقم ١٠٤ سنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٢/٨ مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض السنة الثانية ص ٣١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة[1] .... الابتدائية الدائرة

---

(١) الاختصاص المحلى – نصت المادة ٥٢ مرافعات على انه فى الدعاوى المتعلقة بالشركات يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز ادارتها سواء اكانت الدعوى على الشركة أم من الشركة على أحد الشركاء أو من شريك على أخر ويجوز رفع الدعوى الى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع .

ونصت المادة ٥٥ مرافعات على انه فى المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة المدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه فى دائرتها أو للمحكمة التى يجب تنفيذ الاتفاق فى دائرتها .

.... التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق ....

لكى يسمع الحكم بما يلى [1] .

أولاً – بثبوت شركة المحاصة الموضحة البيان والمعالم بصدر الصحيفة وما يترتب على ذلك من آثار .

ثانياً – بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... نصيبه فى أرباح الشركة منذ .... وحتى .... مع ما يستجد حتى تاريخ الفصل فى الدعوى .

مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

=الاختصاص النوعى – يكون للمحكمة الابتدائية (الدائرة المدنية والتجارية) باعتبار أن طلب اثبات الشركة غير قابل للتقدير وبالتالى تعتبر قيمته زائدة على خمسمائة جنيه . (مادة ٤١ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠) .

(١) صيغة هذه الدعوى مكوّنة من شقين أولهما طلب اثبات الشركة والثانى طلب نصيب المدعى فى أرباحها فلو فرض أن قيمة الأرباح تقل عن خمسمائة جنيه فإن المحكمة الابتدائية هى المختصة ايضاً تأسيساً على ان الطلبين (طلب ثبوت الشركة وطلب الأرباح) ناشئين عن سبب قانونى واحد وبالتالى يجرى التقدير باعتبار قيمتهما جملة .

صيغة رقم (١١٠)
دعوى من شريك بطلب حل الشركة وتصفيتها
مادة ١/٥٣٠ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... (وشركاه) متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... الشريك الموصى فى شركة .... (وشركاه) متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد مؤرخ .... تم تكوين شركة تضامن (أو توصية بسيطة... الخ) بين الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره .... بغرض مباشرة نشاط .... ومدة الشركة من .... الى .... وتتجدد طبقاً لشروط العقد وعنوان الشركة هو ....

وحيث أن المعلن اليه الأول كان قد تعهد بتقديم قطعة الأرض الفضاء المبيّنة تحديداً بالبند .... من العقد وذلك لاستغلالها كمخزن للشركة وتعهد بأن يقدم هذه الأرض فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ التعاقد إلا أنه قد مضت أكثر من ستة أشهر دون أن ينفذ تعهده الأمر الذى عرقل نشاط الشركة وحال دون مباشرة أعمالها على الوجه الأكمل نتيجة عدم وجود مكان لتشوين البضاعة والأشياء الخاصة بالشركة ، ولم تفلح الطرق الودية مع المعلن اليه الأول مما

اضطر الطالب أن يلجأ الى القضاء عملاً بحكم المادة ١١٥٣ من القانون المدنى طالبا حل الشركة وتصفية أموالها وتوزيعها على الشركاء كل بقدر حصته[1]

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... لسماعهما الحكم بحل الشركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة والمكوّنة بالعقد المؤرخ .... مع كل ما يترتب على ذلك من آثار وتعيين مصف لها لاستلامها وتصفية حقوقها والتزاماتها وتوزيع الصافى على الشركاء كل بقدر حصته مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ومع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويض على المعلن اليه الأول وسائر الحقوق الأخرى .

---

(١) يقدّر القاضى فى جميع الأحوال ما ينطوى عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل

صيغة رقم (١١١)
دعوى قسمة تركة شائعة بين أعيانها شركة تجارية (١)
مادة ٥٣٧ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من .

١) السيد/ .... المقيم ...... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالب والمعلن اليه ورثة المرحوم .... الذى توفى الى رحمة الله بتاريخ .... وانحصر ارثه الشرعى فى المذكورين دون شريك ولا وارث له سواهم (إذا كان هناك دائنون للشركة أو للتركة وكانت ديونهم ثابتة ومقيّدة على موجودات التركة وجب اختصامهم فى الدعوى حتى تعتبر القسمة نافذة فى حقهم عملاً بحكم المادة ٤٨٢ مدنى)

---

(١) ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها محل افتتاح التركة أو موطن المورث (المتوفى) أياً كانت قيمة التركة لأن دعاوى قسمة المال الشائع من اختصاص المحكمة الجزئية عملاً بنص المادة ٣/٤٣ مرافعات وعملاً بنص المادة ٥٣٧ مدنى التى تنص على أن « تتبع فى قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال الشائع »

وحيث أن نصيب الطالب فى التركة هو ...... سهم ..... ط وكانت عناصر التركة ومفرداتها كما يلى :

أولا – عقار رقم .... بشارع .... مساحته .... محدد بالحدود الآتية .... (يذكر وصف العقار تفصيلاً) .

ثانياً – أرض فضاء .... أو أرض زراعية مساحتها .... س .... ط .... ف (تذكر مواصفات وحدود الأرض تفصيلاً) .

ثالثاً – منقولات بيانها كالآتى .... تذكر تفصيلاً كما تذكر قيمتها الفعلية إن أمكن .

رابعاً – مشغولات ذهبية ومصاغ بيانه كالآتى .... (تذكر الوزن والعيار والنوع والقيمة تفصيلا) .

خامساً – شركة تجارية (تضامن أو توصية .... إلخ (اسمهما وعنوانها .... ورأس مالها .... ونشاطها .... (تذكر بيانات مختصرة عن الشركة) .

وحيث أن المعلن اليهم يمتلكون نصيبًا فى التركة قدره .... (يذكر نصيب كل واحد حسب الأسهم والقراريط) .

ولما كان الطالب يتغيا انهاء حالة الشيوع القائمة بينه وبين المعلن اليهم حتى يستطيع الانتفاع بحصته فى التركة مفرزة وقد عرض على المعلن اليهم مشروع قسمة مهايأة إلا أنهم اختلفوا وبالتالى يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٥٣٧ مدنى والمواد ٤٦٤ و ٤٦٨ مرافعات أن يطلب من القضاء ندب خبير لفرز وتجنيب نصيبه أو الأمر ببيع مفردات التركة بالمزاد العلنى .

إذا كان هناك ديون يُقال .... وبعد سداد الديون التى عليها .

يوزع ناتج الثمن على الورثة كل بحسب نصيبه الشرعى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... المدنية الجزئية

الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم بندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى يعهد الى أحد خبرائه المختصين .... (أو ندب خبير من الجدول) استلام عناصر ومفردات التركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة وفرز وتجنيب حصة الطالب البالغة .... سهم .... ط الشائعة وكذلك فرز وتجنيب حصص المعلن اليهم .

وإذا كان هناك ديون يقال .... وبعد أن يقوم بسداد كافة ديون التركة الثابتة والغير متنازع فيها وكافة المصروفات ....

وفى حالة تعذر القسمة يتخذ اجراءات بيع مفرداتها من عقارات ومنقولات وكذا الشركة التجارية بالمزاد العلنى بالثمن الأساسى الذى يحدده أهل الخبرة مع اضافة كافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التركة بحيث يتحملها كل وارث بمقدار نصيبه فيها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٢)
دعوى حراسة على شركة توصية بسيطة
مادة ٧٣٠ مدنى و٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/................. المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/................. المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب شريك موصى فى شركة التوصية البسيطة المسماة شركة .... وذلك بحصة قدرها .... والمعلن اليهما شريكان متضامنان فى نفس الشركة ، وطبقاً للعقد المؤرخ .... والمشهر قانوناً برقم .... فإن المعلن اليه الأول هو صاحب الادارة والتوقيع منفرداً .

ولما كان المعلن اليه الأول لم يسلم للطالب أرباحه عن عام .... كما أنه رفض اطلاع الطالب على حسابات الشركة وميزانيتها واستأثر وحده بالريع والانفاق مما يعرض الشركة للضياع .

وحيث أن الخطر يتهدد حقوق الطالب نتيجة عدم إمكانه الانتفاع بثمرة حصته فى رأس مال الشركة أو الاستفادة من وجودها فى ظل الادارة السيئة للمعلن اليه الأول وهو ما يبرر الاستعجال حيث لا تفلح طرق التقاضى العادية فى درء هذه الأخطار (١).

---

(١) يمكن تضمين طلب الحراسة المستعجل فى صحيفة دعوى تجارية تكون =

بنــاء عليــه

أنا المحضـر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على شركة .... الموضحة البيان بصدر الصحيفة وتعيين المعلن اليه الثانى(١) حارساً عليها بلا أجر لاستلامها وادارتها وتحصيل الريع وبعد خصم المصروفات الضرورية توزيع صافى الأرباح على الشركاء كل بقدر حصته طبقًا لبنود العقد مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

مع حفظ حق الطالب فى أرباحه من الفترة السابقة .

ولأجل العلم .

- مقامة كدعوى حساب أو دعوى فصل شريك أو دعوى تخارج وحينئذ تختص المحكمة التجارية بالفصل فى هذا الطلب المستعجل بحسبانه طلباً فرعيًا يتبع الأصل .

(١) باعتبار أن المعلن اليه الثانى شريك متضامن وهو أولى بالادارة من حارس الجدول أو اى شخص أخر كما أن له هذا الحق بصفة عامة بنص القانون أما الطالب وهو المدعى فى دعوى الحراسة فإن صفته كشريك موصى تمنعه من أن يكون حارسًا إذ انه لو أعطى الحراسة سيصبح مديراً للشركة وهو غير جائز قانوناً .

صيغة رقم (١١٣)
دعوى إبطال شركة أسد
مادة ٥١٥ مدنى ومادة ١٩ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد عرفى محرر بتاريخ .... تعاقد الطالب مع المعلن اليهما على تكوين شركة تضامن (أو توصية بسيطة وحينئذ تذكر صفة الشريك الموصى) باسم شركة .... (وشركاه) براس مال قدره .... بغرض مباشرة نشاط .... لمدة خمس سنوات تتجدد تلقائياً حسب العقد وبالشروط والضوابط المشار اليها فيه .

وحيث أنه قد اشترط فى العقد على الا يتحمل المعلن اليه الأول الخسارة والا يكون للطالب نصيب فى أرباحها وهذه الشروط تعتبر باطلة لأنها من شروط الأسد وتتعارض مع فكرة الشركة التى تقوم على نية المشاركة فى الأرباح والخسائر .

وحيث أن المادة ١/٥١٥ من القانون المدنى تنص على أنه إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم فى أرباح الشركة أو فى خسائرها كان عقد الشركة باطلاً (١).

---

(١) يجوز الاتفاق على اعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله من المساهمة فى –

بنـــاء عليـــه

أنا المحضـر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هـذه الصـحيفة وكلـفتـهما الحضـور أمام مـحكمـة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائـن مقرها بجهة.......... بجلسـتها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتـداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسـمـاعـهـمـا الحكم ببطلان عـقـد الشركة(١) المشار اليه بصدرالصحيفة والمؤرخ .... مع ما يترتب على ذلك من آثار مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

- الخسائر بشرط الا يكون قداتقرر له أجر عن عمله (مادة ٢/٥١٥ مدنى)

(١) لا يجوز للشركاء ان يحتجوا بهذا البطلان على غيرهم وإنما لهم الاحتجاج به على بعضهم البعض (مادة ٥٢ تجارى) .

صيغة رقم (١١٤)
دعوى حساب بين شركاء
فى شركة محاصة مكتوبة
مواد من ٥٩ – ٦٢ من المجموعة التجارية (١٨٨٣)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... اتفق الطالب مع المعلن اليهما على انشاء شركة محاصة تجارية الغرض منها شراء أنقاض بعض الأبنية التى أزيلت أو هدمت بمنطقة السيدة زينب بالقاهرة بسبب اقامة مشروع مترو الأنفاق ، واتفق فى عقد المحاصة على أن تكون الحصة النقدية التى يقدمها الطالب مقدارها .... جنيهًا وتكون حصة المعلن اليه الأول عينية تتمثل فى قطة الأرض الفضاء المملوكة له والكائنة بجهة .... وذلك لتشوين الأنقاض بها ، كما اتفق على أن يكون المعلن اليه الثانى مديراً للمحاصة ، وقد قدم الطالب والمعلن اليه الأول حصتهما فى الميعاد المحدد بالعقد وقام المعلن اليه الثانى بوصفه مدير المحاصة بعمليات الشراء والبيع على مدار عام كامل منذ تاريخ بدء نشاط الشركة فى .... وحتى تاريخ .... وحين طالبه الطالب بأرباحه فى نهاية العام أخذ يماطل تحت زعم أنه لا يستطيع اجراء حسابات البيع والشراء وبالتالى لا يستطيع تحديد أرباح الطالب أو أى شريك .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بأحكام المواد من ٥٩ الى ٦٢ من القانون التجارى أن يطلب ندب خبير حسابى بتحديد أرباحه وقد أنذر الطالب المعلن اليه الثانى بتاريخ .... ولكنه لم يمتثل .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بندب خبير تكون مهمته الاطلاع على أوراق ودفاتر الشركة ومستندات الشراء والبيع وبيان حساباتها من ايرادات ومصروفات وتوزيع صافى الربح على كل شريك وفقًا لبنود العقد مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٥)
طلب الى قاضى الأمور الوقتية بتوقيع الحجز التحفظى[١] على نصيب شريك فى شركة تضامن
مادة ٥٢٥ مدنى

السيد الأستاذ / قاضى الأمور الوقتية بمحكمة ....

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم.................... المقيم .... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ .... المحامى ....

ضد

١) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... (وشركاه) والمقيم .... بجهة ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... (وشركاه) والمقيم .... بجهة ....

الموضوع

الطالب يداين المعروض ضده الأول بدين شخصى ومقداره .... بموجب سند دين (يذكر هذا السند ، كمبيالة ، شيك ، سند إذنى .. الخ) .

وحيث أن المعروض ضده الثانى هو شريك الأول فى شركة التضامن المسماة .... (وشركاه) وكانت هذه الشركة فى سبيلها الى التصفية ويخشى الطالب على حقوقه .

---

(١) يقدم من أصل وصورة .

وعملاً بالمادة ٥٢٥ من القانون المدنى يحق للطالب قبل التصفية توقيع الحجز التحفظى على نصيب الشريك المدين وهو المعروض ضده الأول .

بناء عليه

لذا أرجو بعد الاطلاع على المستندات المرفقة ومواد القانون إصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظى على نصيب المعروض ضده الأول فى شركة .... (وشركاه).

والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

الباب الثالث
الصيغ القانونية
فى الدعاوى البحرية

صيغة رقم (١١٦)
دعوى تعويض عن فسخ عقد عمل بحرى
مادة ١٣٢ بحرى والقانون ١٣٧ / ٨١
بإصدار قانون العمل

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/........................ المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/.................. بصفته رئيس مجلس ادارة شركة الملاحة .... ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد عمل بحرى مؤرخ .... تعاقد الطالب مع المعلن اليه للعمل على الباخرة .... التى تمتلكها الشركة وذلك بمهنة رئيس طباخين بمرتب شهرى قدره .... وقد سجل العقد بإدارة التفتيش البحرى بتاريخ .... وظل الطالب يؤدى عمله بصفة دائمة ومستمرة وباشر نشاطه فى موسم الحج عام .... وفى الرحلات العادية للسفينة طوال العام وفى مواسم الحج فى الأعوام التالية الى أن فوجىء بتاريخ .... بفصله من العمل تعسفياً وبغير مبرر وبدون سابق انذار .

وحيث أن الطبيعة القانونية لعقد العمل البحرى الذى التحق بمقتضاه الطالب بخدمة المعلن اليه هو أنه لم يبرم على أساس رحلة أو رحلات معيّنة فيها فاصل زمنى وإنما كان مجهز السفينة يستبقى الطالب طوال العام أى أن مدة خدمة الطالب متصلة منذ تعيينه الى أن فصل من العمل .

وحيث أن الطالب يستحق مبلغ .... بيانه كالآتى :

.... تعويضه عن الفصل التعسفى .

.... مرتب الشهرين الأخيرين .

.... بدل انذار بواقع مرتب شهر .

.... مقابل الأجازة السنوية .

.... مكافأة نهاية خدمة .

.... بدل اقامة وهو يعتبر جزءاً من الأجر طبقاً لقرار رئيس الوزراء رقم ٩ لسنة ٨١ (١)(أى مبالغ أخرى يرى الطالب انه يستحقها) فتكون الجملة فقط وقدره.......... جنيهاً .

وحيث أن المادة السادسة من القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٥٩ بشأن عقد العمل البحرى تنص على أن « تسرى على الملاحين كافة الأحكام الواردة فى القانون المدنى والقوانين الملحقة وكافة التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل والتأمينات الاجتماعية وذلك بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة أو ضمناً مع أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له» ، وبصدور قانون العمل ١٩٨١/١٣٧ تكون هذه الأحكام قد نسخت وتعتبر أحكام قانون العمل الحالى هى السارية بحسب الأصل على عمال البحر فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى قانون عقد العمل البحرى أو القانون المدنى أو قانون التجارة البحرى كما تسرى أحكام قانون العمل إذا كانت أكثر سخاءً مما هو وارد بتلك القوانين المشار اليها (راجع الوجيز فى شرح قانون العمل الجديد للدكتور على عوض حسن طبعة ١٩٩٦ ص ٦٣) . وحيث أن توجيه الطلبات فى هذه الدعوى واقامتها على المعلن اليه بصفته هو الاجراء القانونى الصحيح ولا يمكن القول بضرورة اختصام ربان السفينة باعتباره المسئول

---

(١) راجع نصوص القرار وشرحه فى كتابنا – الوجيز فى شرح قانون العمل طبعة ١٩٩٦ ص ٤٧ وما بعدها .

قانوناً ذلك لأن اختصام الربان إذا كان ضرورياً فيما يتعلق باعلان بحارة السفن التجارية والعاملين فيها فى مواجهته عملاً بنص المادة ٨/١٣ مرافعات فهو أمر غير ضرورى فى خصوص هذه الدعوى ، لأن تمثيل الربان لمالك السفينة لا يسرى إلا حيث لا يوجد مالك السفينة أو من يحل محله ومتى كان عقد الطاعن قد أبرم مع الشركة المطعون عليها وهى مالكة السفينة فذلك حسب الشارع فيما أراد (قارب نقض مدنى رقم ٥٨٦ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٩/١٠/٢٩ مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٠ العدد الثالث صفحة ١١١٦) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... العمالية المنعقدة علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... وفقًا لما هو مبيّن بصلب الصحيفة وكذا المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة [1] .

مع حفظ حق الطالب فى المطالبة بشهادة نهاية الخدمة وشهادة خبرة وسائر حقوقه القانونية الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) غالباً ما تحال مثل هذه الدعوى الى اهل الخبرة لفحص ملف العامل بادارة التفتيش البحرى والاطلاع على سجل السفينة وغير ذلك مما يحدده الحكم التمهيدى وصولاً الى حقيقة وجملة المبالغ المستحقة للعامل .

صيغة رقم (١١٧)
دعوى تعويض من ملاح فقد منه عضو وهو فى خدمة السفينة
مادة ١٢٧ من قانون التجارة البحرى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... بصفته مديراً لشركة .... للملاحة البحرية والممثل القانونى لها ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع(١) ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عمل بحرى مؤرخ .... ومسجل بإدارة التفتيش البحرى بتاريخ .... التحق الطالب بالعمل على السفينة المملوكة للشركة التى يمثلها المعلن اليه بوظيفة ملاح .... بمرتب .... وبتاريخ .... أثناء قيام الطالب بالعمل على السفينة أصيب بسبب تأدية وظيفته بأن صدمته آلة صلبة فى فكه فكسرت سبعة من أسنانه وأدت الى أن الطبيب المعالج نصح بخلع جميع أسنانه فلحقه من ذلك أضرار مادية تقدر بمبلغ ....

وحيث أن الفقرة الأولى من المادة ٧٧ من قانون التجارة البحرى إذ تنص على أنه « كل من مرض من الملاحين أثناء السفر أو جرح أو قطع منه عضو سواء كان ذلك فى خدمة السفينة أو فى محاربة العدو أو

---

(١) لا ضرورة لاختصام الربان لنفس المبررات الواردة فى الصيغة رقم ٩٨ .

اللصوص البحريين يأخذ أجرته ويعالج وتضمد جروحه وفى حالة قطع عضو سواء كان فى خدمة السفينة أو محاربة العدو أو اللصوص البحريين يعطى له تعويض » فإن مفاد هذا النص أن المشرع وإن لم يفرّق بين المرض وقطع العضو فيما يتصل بالأجر والعلاج إلا أنه فرّق بينهما فيما يتصل بالتعويض حيث قصره على حالة قطع العضو إذا نشأ عن الاصابة دون حالة المرض ، ولما كان العضو هو جزء من مجموع جسم الانسان مخصص لتأدية وظيفة ضرورية أو نافعة للحياة فمن ثم تعتبر الأسنان عضواً من أعضاء جسم الانسان إذ تقوم بمهمة مضغ الطعام جيداً وتساعد على حسن هضمه . لما كان ذلك فإن فقد الملاح أسنانه أثناء وبسبب عمله بالسفينة يوجب منحه التعويض المنصوص عليه فى المادة ٧٧ المشار اليها ولا يغيّر من هذا النظر امكان الاستعاضة عن الأسنان الطبيعية بأخرى صناعية تؤدى وظيفتها لأن تدخل العلم للتخفيف من آثار فقدها ليس من شأنه أن ينفى فقد الملاح لعضو من أعضاء جسمه ولا يحرمه من حقه فى المطالبة بتعويض عن ذلك (نقض رقم ٥٢٣ لنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٧ ص ٨٦٤ السنة ٢٩ مجموعة المكتب الفنى)(١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة مكلفاً إياه المثول أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... العمالية الكائنة بجهة......... بجلستها العلنية المنعقدة بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... كتعويض عن الضرر الذى أصابه على نحو ما هو موضح تفصيلاً بصلب الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة ومع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت . ولأجل العلم

---

(١) ذهبت محكمة النقض فى حكم قديم لها الى أن كسر بعض الأسنان لا يعد عاهة مستديمة بالمعنى القانونى (القضية رقم ١٥١٧ لسنة ٤٧ قضائية جلسة ١٩ يونيه ١٩٣٠ قاعدة رقم ٦٨ مجموعة عمر جزء (٢) .

صيغة رقم (١١٨)
اعلان مالك السفينة بمحضر الحجز وتكليفه بالحضور أمام قاضى البيوع
مادة ٦٩ تجارى بحرى[١]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بصورة من محضر الحجز المسطر أعلاه والموقع بتاريخ .... على السفينة المعروفة باسم .... والمملوكة للسيد/ .... والمسجلة بميناء .... والمربوطة حاليًا بميناء .... وكلفته الحضور أمام محكمة .... التجارية .... الدائرة .... أو أمام السيد الأستاذ قاضى البيوع بمحكمة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم ببيع السفينة الموضحة المعالم بمحضر الحجز المشار اليه وفقاً للأحكام المنصوص عليها بالمواد من ٦٧ وما بعدها من قانون التجارة البحرى من الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب.

ولأجل العلم .

---

(١) يجب أن يشتمل محضر الحجز على التكليف بالحضور أمام قاضى التنفيذ بالمحكمة التى وقع الحجز فى دائرتها لسماع الحكم بالبيع

صيغة رقم (١١٩)
قائمة شروط بيع سفينة بالمزاد العلنى
والمودعة بقلم البيوع
بمحكمة ..... التجارية

المواد من ٦٧ - ٧٧ تجارى بحرى

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى .

ضد

السيد / .... المقيم ....

انه بموجب :

١- الصورة التنفيذية للحكم الصادر بجلسة .... من محكمة .... فى القضية رقم ....

٢- التنبيه بالدفع المعلن قانوناً بتاريخ ....

٣- محضر حجز السفينة المؤرخ ....

٤- محضر اعلان الحجز الى مالك السفينة (أو ربانها) المؤرخ............... وتكليفه بالحضور أمام السيد/ قاضى البيوع بجلسة ....

٥- الصورة الرسمية من حكم محكمة............... التجارية فى القضية رقم .... بتثبيت الحجز وبيع السفينة .

٦- الأمر الصادر من قاضى البيوع المنتدب من المحكمة الابتدائية بتحديد جلسات البيع لاستئذاء مطلوب الطالب على النحو التالى :

مـ جـ

..... ، .... أصل الدين

... . الفوائد عن المدة من ..... الى ... بواقع.

..... , ... المصروفات المحكوم بها .

..... , ... رسم تنفيذ الحكم .

..... , ... قيمة الأتعاب المحكوم بها .

..... , ... مصروفات وأتعاب الاجراءات

..... , ... أية مبالغ أخرى ضرورية وقانونية .

..... , ... الجملة .... مع ما يستجد .

بيــان السـفينة

اسم السفينة .... مسجلة بميناء .... راسية بميناء .... طولها .... وعرضها .... ونوعها .... (ركاب ، شحن ، صيد، نزهة ...) اسم مالك السفينة .... اسم الربان .... قوة المحرك .... قطائر السفينة .... صنادل السفينة مهمات السفينة .... أدواتها .... تسجيلها .... ذخائرها.............. اسم الحارس المعيّن عليها.............. حمولتها

مستندات ملكية السـفينة

السفينة مملوكة للمدين .... بموجب ....

شروط البيع

أولاً : يحصل البيع بعد جلستين يفصل بينهما سبعة أيام ويقبل أكبر عطاء فى الجلسة الأولى بصفة مؤقتة ويتخذ أساسًا للمزايدة فى الجلسة الثانية التى يقع البيع فيها نهائيًا للمزايد الذى قدم أكبر عطاء فى الجلستين .

ثانياً : إذا لم يقدم عطاء فى اليوم المعيّن للبيع وجب أن تحدد المحكمة ثمناً أساسياً جديداً أقل من الأول بما لا يجاوز الخمس وتعيين اليوم الذى تحصل فيه المزايدة وتتبع اجراءات الاعلان المنصوص عليها فى المادة ٧٠ من القانون ٨ لسنة ١٩٩٠ .

ثالثاً : يجب على الراسى عليه المزاد أن يدفع خمس الثمن فور

رسو المزاد عليه على أن يودع باقى الثمن والمصروفات خزانة المحكمة خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ رسو المزاد وإلا أُعيد بيع السفينة على مسئوليته .

رابعًا : لا يجوز استئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب فى اجراءات المزايدة أو فى شكل الحكم .

ويكون ميعاد الاستئناف خمسة عشر يومًا من تاريخ صدور الحكم ولا يضاف الى هذا ميعاد مسافة .

خامسًا : تسرى فيما يتعلق بتوزيع الثمن المتحصل من المزايدة الأحكام المنصوص عليها فى قانون المرافعات المدنية والتجارية بشأن توزيع حصيلة التنفيذ .

سادسًا : فى حالة تعدد الراسى عليهم المزاد يكونون متضامنين ومتكافلين فى دفع الثمن وفى تنفيذ كافة الشروط الواردة بهذه القائمة(١).

سابعًا : على الراسى عليه المزاد تحمل جميع الرسوم والضرائب المستحقة من يوم رسو المزاد .

ثامنًا : يجب على الراسى عليه المزاد أن يتخذ له محلاً مختارًا بدائرة محكمة التنفيذ وإلا اعتبر قلم الكتاب بهذه المحكمة موطنًا مختارًا قانونًا .

تاسعًا : كل ما لم يرد بهذه القائمة تسرى عليه أحكام المواد من ٦٧ الى ٧٧ من قانون التجارة البحرى الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ باصدار قانون التجارة البحرى وكذلك المواد من ٤٢٦ – ٤٤٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .

الثمن الأساسى وتواريخ الجلسات

ستفتح المزايدة بمشيئة الله بثمن أساسى قدره .... بخلاف

---

(١) راجع المواد ٤٣٥ – ٤٤٠ مرافعات

المصروفات وسيجرى البيع أمام السيد الأستاذ .... قاضى البيوع المنتدب بمحكمة .... الكائن مقرها بجهة .... وذلك فى المواعيد الآتية :

المزاد الأول يوم .... الموافق .... الساعة...........

المزاد الثانى يوم .... الموافق .... الساعة .

ولا يعتبر المزاد نهائيًا إلا بعد المزايدة التالية ما لم يأمر السيد القاضى المنتدب بتأجيل المزاد مرة أخرى أو مرتين .

عن مباشر الاجراءات

صيغة رقم (١٢٠)

تنبيه بالدفع قبل الحجز على السفينة

مادة ٦٧ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السـيـد/ .... المقـيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... بصفته مالك السفينة المسماة ....

والمسجلة بميناء .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بصورة تنفيذية م الحكم الصادر من محكمة ....

بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة ....

أو .. وأعلنته بصورة من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

وذلك للعمل بما جاء به وتنفيذ مقتضاه . ونبهت عليه بأن يسدد للطالب فى ظرف ٢٤(١) ساعة من تاريخ استلامه لهذا التنبيه المبالغ الآتية:

مليم	جنيه	
.....	....	المبلغ المحكوم به بموجب السند .
.....	....	فوائد المبلغ من ..... الى ..... بواقع
%.....	....	الرسوم ومقابل الأتعاب .

الجملة فقط وقدره .... بخلاف ما يستجد وأنذرته فى حالة عدم الدفع فسوف يتخذ الطالب اجراءات الحجر على السفينة الموضحة المعالم فيما سبق . ولأجل العلم .

---

(١) لا يجوز توقيع الحجز التنفيذى على السفينة إلا بعد التنبيه على المدين رسمياً بالدفع ويجوز أن يتم التنبيه والحجز باجراء واحد – ويسلم التنبيه لشخص المالك أو فى موطنه (مادة ٦٧) .

صيغة رقم (١٢١)
محضر توقيع الحجز على السفينة
مواد من ٦٨ - ٧٠ تجارى بحرى

إنه فى يوم .... الموافق .... الساعة ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

وبناء على الحكم الصادر بجلسة .... من محكمة .... فى القضية رقم .... لسنة .... والمذيل بالصيغة التنفيذية المعلن قانوناً بتاريخ .... وعلى التوكيل بالتنفيذ المؤرخ .... وعلى التنبيه بالدفع المؤرخ ....

انتقلت أنا .... المحضر بمحكمة ....
بمساعدة وارشاد السيد/ .... وبحضور كل من .... و............ الشاهدين الى ميناء .... حيث ترسو السفينة المسماة .... وتخاطبت مع ....

ونبهت عليه بدفع مبلغ .... المبيّن تفصيلاً بورقة التنبيه بالدفع والموضح فيما يلى :

المبلغ

الفوائد بواقع ....

الرسوم ومقابل الأتعاب

رسوم التنفيذ

أية مبالغ أخرى تكون قد استجدت

.... وجملته ....

وقد أجاب المتخاطب معه بعدم الدفع وعليه أوقعت الحجز على السفينة المذكورة واسمها .... والمربوطة بميناء .... والمملوكة لـ .... واسم ربانها .... والمسجلة بميناء

تحت رقم وحمولتها .... طولناته وطولها

.... وعرضها .... وهى سفينة ركاب . . أو

سفينة شحن .... أو سفينة صيد .... أو سفينة برهة

الخ .

ولها عدد .... قطائر أو صنادل وبها عدد ٤ بوت وعدد .... فلوكة وعدد .... وأسلحتها .... ومهماتها .... تذكر كل هذه الأشياء تفصيلاً طبقاً لنصوص المواد ٦٨ وما بعدها . وقد عينت .... حارساً عليها ونبهته قانوناً .

وتحرر المحضر بما ذكر وتركت لكل من المدين والحارس صورة متخاطباً مع ....

توقيع المدين توقيع الشاهد الأول توقيع الشاهد الثانى

توقيع الحارس توقيع المحضر

صيغة رقم (١٢٢)
دعوى تعويض ضد شركة ناقلة وشركة شاحنة
مادتان ٢٢٢ و ٢٢٧ تجارى بحرى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب شـركـة.......................للاستيراد والتصدير ويمثلها قانوناً مديرها السيد/ .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى .

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) شركة............ للملاحة بوصفها وكيلة الباخرة .... ويمثلها قانوناً مديرها المسئول ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع .

٢) شركة .... لأعمال الشحن والتفريغ ويمثلها قانوناً مديرها المسئول ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع....... .

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... استوردت الطالبة رسالة من .... زنتها .... طناً من بلدة .... حيث شحنت على الباخرة التى تتولى المعلن اليها الأولى وكالتها وعند وصول الرسالة الى ميناء الاسكندرية يوم .... وتفريغها بواسطة الشركة المعلن اليها الثانية تبيّن وجود عجز فى البضاعة مقداره .... طناً بلغت قيمته.............. ج وقد ثبت هذا بموجب الايصال الصادر فى .... من الشركة المعلن اليها الثانية والثابت استلام .... طناً بدلاً من .... طن .

وحيث أن المعلن اليهـا الأولى تكون مـسئولة عن العجـز وتلتـزم بتعويضه بصفتها وكيلة الباخرة وأمينة النقل البحرى الذى يجب عليها تسليم الرسـالة كاملة وسليمة الى أصحـابها فى مـيناء الوصـول تنفـيذاً لالتزامها التـعاقدى الناشئ عن عقد النقل البحرى ، كما ان المعلن اليها الثانيـة تعتبـر هى الأخرى مسئولة عن العـجز المذكور بصـفتهـا المقاول الذى قام بتـفريغ البضـاعة من الباخرة وحراسـتها على الأرصفـة مقابل أجر مستقل عن أجر النقل البحرى .

وحيث أنه متى وجهت دعوى المسـئولية (من المرسـل اليه) الى كل من الشـركة الناقلة ومقـاولة التفريغ بطلب الزامهما مـعاً بالتعويض عن العجز الذى وجـد بالرسـالة فإن ذلك يفـيد بذاته ان المرسـل اليه قد اعـتبر كليـهـمـا مـسئـولاً عن هذا الـعجـز ومن ثم فـلـيس على المدعى بعـد ذلك (الطالبة) أن يبـيّن فى صـحـيفة دعـواه مـاهية الخطأ الـواقع من مقـاول التـفريغ أو يقـيم الدليل عليه لأنه مادام الأخـير قـد تسلم البـضاعـة من الناقل بغـيـر ابداء تحـفظات فإن هـذا الاسـتـلام يعـتبـر قـرينة على أنه تسلمها بالمطـابقة لما هو مبيّن بسـند الشـحـن ولا يسـتطيع التخلص من المسـئوليـة إلا بنقض هذه القـرينة بالدليل الـعكسى (الطعن رقم ٧٦ و ٨٠ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٧/١/٥ ، السنة ١٨ صـفحة ٨١ - مجـموعة المكتب الفنى) .

وحـيث أن الطالبـة تقـدر التـعويض الجـابر للضـرر عن العـجـز فى الرسـالة بمبلـغ ....

بنــاء عليــه

أنا المحضـر سـالف الذكـر أعلنت كلاً من المعلن اليـهـمـا بصورة من هذه الصـحـيفة وكلفـتـهـما الحـضـور أمـام محكمة .... الابتـدائية الدائرة التـجارية الكائن مـقرها بجهـة......... بجلسـتها التى سـتنعقـد علناً بمشـيـئـة الله ابتـداء من الـسـاعة الـثامـنة والنصـف من صـبـاح يوم .... الموافق .... لسـماعهـما الحكم بالزامـهـما متضـامنين بأن

تؤديا للطالبة مبلغ .... عن الأضرار التى أصابتها وفقاً لما ذكر فى صلب الصحيفة مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة (١) .

---

(١) يمكن اضافة الفوائد بواقع كذا فى المائة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى – وطبيعى أن مثل هذه الدعوى تحال الى أهل الخبرة أى يصدر فيها حكم تمهيدى بالاحالة الى خبير أو بالتحقيق لاثبات أو نفى الخطأ وتقدير مدى التعويض الجابر للضرر .

صيغة رقم (١٢٣)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظى على سـفينة

مادة ٥٩ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)
باصدار قانون التجارة البحرى

السيد/ رئيس محكمة ...... الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضـد

١) السيد/ .... بصفته مالك السفينة المسماة .... والمسجلة بميناء .... تحت رقم ....

٢) السيد/ .... بصفته ربان السفينة ....

الموضـوع

بموجب سندات دين بحرية(٢) يداين الطالب المعروض ضده الأول بمبلغ .... قيمة توريد أدوات لازمة لاستغلال السفينة وصيانتها (فقرة م من المادة ٦٠) وقد قام الطالب بالتنبيه على المعروض ضده الأول بدفع هذه المبالغ بإنذاره على يد محضر مؤرخ .... إلا أنه لم

---

(١) **مادة ٥٩ بحرى** : يجوز الحجز التحفظى على السفينة بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أو من يقوم مقامه ويجوز الأمر بتوقيع هذا الحجز ولو كانت السفينة متأهبة للسفر .

(٢) تنص المادة ٦٠ من قانون التجارة البحرى على أن الحجز التحفظى لا يوقع على السفينة إلا وفاء لدين بحرى وعددت المادة الديون البحرية التى تنشأ عن الأسباب الواردة فيها (١٩ سبب – راجع النص) .

يمتثل وقد علم الطالب أن السفينة تتأهب للسفر .

ولما كان المعروض ضده الثانى هو الممثل القانونى لمجهز السفينة كما أنه هو المسئول عن قيادتها والخروج بها من الميناء وكان من حق الطالب أن يوقع حجزاً تحفظيًا على السفينة وفاءً لمستحقاته وعملاً بنص المادتين ٥٩ و ٦٠ من قانون التجارة البحرى .

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة الأمر بتوقيع الحجز التحفظى على السفينة الموضحة البيان والمعالم بصدر هذا الطلب .

والسلام عليكم ورحمة الله

تحريراً فى ....

مقدمه

حافظة المستندات

١- سندات الدين .

٢- التنبيه بالسداد (الانذار)

٣- أى مستند يفيد حالة الاستعجال والخطر .

---

(١) يأمر رئيس المحكمة برفع الحجز إذا قدمت كفالة أو ضمان يكفى للوفاء بالدين (مادة ٦٣ بحرى) .

صيغة رقم (١٢٤)
دعوى تعويض عن تصادم بحرى ضد سفينة شركة أجنبية

مادة ٢٩٢ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ ومادتان ١ و ٣ من معاهدة بروكسل لسنة ١٩١٠

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

شركة .... الايطالية الجنسية ويمثلها قانوناً مديرها وتعلن بفرعها (أو وكيلها) بجمهورية مصر العربية بجهة .... متخاطباً مع ....(١)

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك مركب صيد « بوت» (٢) يعمل به حوالى اثنى عشر عاملاً يخرجون الى البحر لصيد الأسماك وبتاريخ .... أثناء سير البوت فى عرض البحر صدمته مركباً ايطالية تابعة للشركة المعلن اليها مما أدى الى غرقه وفقد جميع الأدوات والمهمات والمنقولات التى كانت به وقيد الحادث برقم .... لسنة .... عوارض .... وبعد عرض الأوراق ومحضر المعاينة على نيابة .... أصدرت قرارها بقيد الواقعة جنحة بالمادة ٢٤٤ عقوبات ضد ربان

---

(١) ما يتعلق بالشركات الأجنبية التى لها فروع أو وكيل فى جمهورية مصر العربية يسلم الاعلان الى هذا الفرع أو الوكيل (مادة ٥/١٣ مرافعات) .

(٢) Boat

السفينة الايطالية المتسببة فى الحادث وحكم على الربان بالادانة بالغرامة بجلسة .... وتأيد الحكم بالاستئناف رقم .... جنح مستأنف .... فأصبح ثبوت الخطأ نهائياً .

ولما كانت الشركة المعلن اليها أمين السفينة التى ارتكبت الحادث وكان أمين السفينة وعلى ما جرى عليه الفقه والقضاء يرتبط مع المجهز بعقد وكالة مأجورة وانه يباشر نشاطه باسم المجهز ولحسابه ولذا فهو وكيل عنه وكالة مأجورة وأنه يباشر نشاطه باسم المجهز ولحسابه ولذا فهو وكيل عنه وكالة عادية وتخضع لكل القواعد التى تطبق على عقد الوكالة سواء من حيث تكوينه أو من حيث آثاره أو انقضائه وتنصرف وكالة أمين السفينة الى الحلول محل المجهز أو الربان فى تلقى الاحتجاجات عن عوار البضائع أو تلفها أو ما يحدث منها من مصادمات واتلاف .

وحيث أن ربان السفينة الذى ارتكب الحادث تابع للمجهز ومالك السفينة ويسأل فى نطاق مسئولية المتبوع عن أعمال التابع والتى يجوز فيها الرجوع بالتعويض على المتبوع دون ضرورة الى اختصام التابع خصوصاً وأنها مسئولية مفترضة لا تدفع إلا بالقوة القاهرة والسبب الأجنبى وخطأ المضرور وهو غير حاصل فى وقائع الدعوى الراهنة التى ثبت فيها خطأ الربان بالحكم الجنائى النهائى الصادر بإدانته وهو عنوان الحقيقة وبالتالى تسأل الشركة المعلن اليها بحسبانها مالكة للباخرة التى ارتكب ربانها الحادث .

وحيث أن سفن الصيد من السفن التى تخضع لأحكام القانون البحرى إذ أن ملاحة الصيد تحيط بها نفس الأخطار البحرية التى تتعرض لها الملاحة البحرية ، وسفن الصيد وإن لم تستخدم عادة فى رحلات طويلة إلا أنها تقوم برحلات لها خطرها فى كل فصول السنة ، ونظراً لأن التصادم خطر بحرى كثير الوقوع فقد وضعت قواعد دولية لتنظيم مرور السفن فى البحار وعملت الدول على توحيد أحكام التصادم ابتغاء القضاء على التنازع بين القوانين فى هذا الشأن وانتهت الى وضع معاهدة بروكسل الخاصة بتوحيد بعض القواعد المتعلقة

بالمصادمات البحرية فى ١٩١٠/٩/٢٣ وقد وافقت مصر على هذه المعاهدة بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٤١ وصدر مرسوم باصدارها والعمل بها من أول يناير سنة ١٩٤٤ كما أن ايطاليا من الدول الموقعة على هذه المعاهدة .

وحيث أن أحكام المعاهدة المذكورة تطبق على جميع أصحاب الشأن عندما تكون جميع السفن المختصة تابعة لدول موقعة على المعاهدة أو منضمة اليها ومن ثم يتعيّن تطبيق أحكامها فى النزاع الحالى فسفينة الصيد سفينة عربية مصرية ، والسفينة الأخرى سفينة ايطالية وطبقاً للمادة الأولى من المعاهدة تطبق أحكامها بصرف النظر عن المياه التى حصل بها التصادم وتنص المادة الثالثة من المعاهدة على أنه إذا حصل التصادم بسبب خطأ إحدى السفن فتلزم السفينة التى ارتكبت ذلك الخطأ بتعويض الخسائر .

وحيث أن الثابت من قضية الجنحة ومن الحكم على ربان الباخرة الايطالية بالعقوبة الجنائية على أساس أنه صدم بالباخرة قيادته مركب الصيد المملوكة للطالب وأتلفها ونتج عن هذا العمل اصابة بعض بحارتها وغرق المنقولات التى كانت على سطحها وهى أدوات الصيد وأدوات الغزل والشباك وفلوكة صغيرة وبعض قوارب المطاط فضلاً عن المركب ذاتها البالغ طولها ١٨ متراً وعرضها خمسة أمتار ويقدر الطالب جملة التعويض عن هذه الخسائر بمبلغ ....

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... تعويضاً عن الأضرار التى أصابته على نحو ما جاء بصلب الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من قيد الكفالة .

ولأجل العلم

صيغة رقم (١٢٥)

دعوى تعويض عن غرق مركب نزهة بخطأ سفينة حربية أجنبية

مادة ٢٩٦ تجارى بحرى ومعاهدة بروكسل

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى .

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ رئيس الجمهورية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطبا مع ....

٢) السيد/ وزير الدفاع بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة

٣) السيد/ سفير الولايات المتحدة بالقاهرة بصفته ممثلاً لرئيس الولايات المتحدة ووزارة الحرب بها ويعلن بمقر السفارة بالقاهرة بجهة .... متخاطبا مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالب يمتلك لنش نزهة آلى يدار بالموتور ومصنوع من الفيبر جلاس والخشب الباتشباين طوله ٢٢ متراً وعرضه ستة أمتار وله بعض غرف النوم والمعيشة ومجهز الأثاث والأدوات اللازمة وهو مسجل بإدارة التفتيش البحرى منذ .... تحت رقم ....

وبتاريخ .... أثناء قيام الطالب وبعض أفراد أسرته وأصدقائه بالتنزه فى المياه الاقليمية فى منطقة غرب الاسكندرية فوجىء بمنشأة عائمة تحمل العلم الأمريكى تقترب منه فحاول تفاديها إلا انها بعد أن أصبحت على مسافة قريبة من اللنش تسببت فجأة فى هياج البحر الأمر الذى ترتب عليه انقلاب اللنش مما ادى الى غرق ثلاثة من ركابه وبصعوبة بالغة استطاع الباقون التعلق بأطواق النجاة وحين أحس قائد

العائمة الأمريكية (التى تبيّن فيما بعد أنها إحدى قطع الأسطول الأمريكى المتواجد فى هذه المنطقة) اتخذ اجراءات مساعدة ركاب اللنش حتى تم انقاذهم عدا الثلاثة الذين كانوا من المغرقين .

وحيث أن غرق اللنش وركابه وبما عليه من اشياء ذات قيمة كان نتيجة طبيعية لخطأ ربان السفينة الحربية التى تحمل العلم الأمريكى والتى تجول وتصول فى المياه الاقليمية المصرية منتهكة بذلك سيادة الدولة على أراضيها غير عابئة بأحكام المعاهدات الدولية أو القوانين التى استقر عليها العرف البحرى .

وحيث أن المعلن اليه الثانى منوط به حراسة حدود البلاد وحماية أمن المواطنين على أرض مصر وفى مياهها الاقليمية كما أن المعلن اليه الأول هو المسئول عن تواجد هذه العائمة الأمريكية التى تسببت فى الحادث على أرض الوطن ومن غير المتصوّر أن تجوب قطع الأسطول الأمريكى مياهنا الاقليمية دون علم السلطات وموافقتها .

ومتى كان ذلك فإن كلاً من المعلن اليهما بصفته يكون مسئولاً عن تعويض أضرار الحادث الذى حل بالطالب كما أن المسئول الأول هو المعلن اليه الثالث الذى يمثل العلم الأجنبى المرفوع على العائمة التى تسببت فى الحادث .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم متضامنين بأن يؤدوا للطالب مبلغ .... كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية التى لحقت به حسبما توضح بصلب الصحيفة والزامهم المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة (١) .

---

(١) يمكن لورثة المتوفين أن يرفعوا دعاوى مماثلة . راجع المادة ٣٠٠ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ باصدار قانون التجارة البحرى حيث أجازت رفع هذه الدعوى أمام محكمة موطن المدعى عليه أو المحكمة التى وقع فى دائرتها التصادم ويجوز الاتفاق على عرض منازعات التصادم على هيئة التحكيم .

صيغة رقم (١٢٦)
دعوى بطلب تنفيذ عقد ايجار سفينة عارية وتعويض عن التأخير
مواد ١٥٨ و ١٦١ و ١٦٢ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... ومقرها .... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... (أو الممثل القانونى) لشركة .... وموطنها .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه السفينة المسماة « سفنكس » والبالغ حمولتها الكلية .... طناً (٢) بأجرة قدرها .... وذلك لمدة محددة تبدأ من تاريخ .... حتى .... وذلك بالشروط والمواصفات الواردة بمشارطة الايجار الزمنية الموقعة من الطرفين والتى تضمنت موعداً لتسليم السفينة ووضعها

---

(١) منشور فى الجريدة الرسمية العدد ١٨ تابع فى ١٩٩٠/٥/٣ .

(٢) ايجار السفينة عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يضع تحت تصرف المستأجر سفينة معيّنة او جزءاً منها مقابل اجرة وذلك لمدة محددة (التأجير بالمدة) او للقيام برحلة أو رحلات معيّنة (التأجير بالرحلة) مادة ١٥٢ تجارى بحرى - ولا يثبت عقد ايجار السفينة إلا بالكتابة عدا تأجير السفينة التى لا تزيد حمولتها الكلية عن عشرين طناً .

تحت تصرف الطالب بتاريخ .... صالحة للملاحة والاستعمال المتفق عليه وعلى أن يكون التسليم فى ميناء بورسعيد(١) .

وحيث أنه قد حل موعد التسليم دون أن يفى المعلن اليه بالتزامه وتبيّن أن السفينة المتعاقد عليها غير موجودة بالميناء وهو ما ترتب عليه الإضرار بالطالب ذلك أنه بمجرد تعاقد الطالب مع المعلن اليه على التأجير ارتبط مع بعض الأشخاص بسندات شحن بضاعة وقام بتشوين جزء منها مما يعرض استمرار وجودها فى ميناء الشحن لتحمل الطالب رسوم أرضية وتعرضها للتلف وتعطيل مصالح الشاحنين .

وحيث أنه – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – من أن تأجير السفينة بمشارطة إيجار موقوتة يترتب عليه انتقال الإدارة التجارية للمستأجر فيحق له إصدار سندات لصالح الغير ويُسأل عندئذ فى مواجهتهم باعتباره ناقلاً (الطعن رقم ١٢٢ سنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٠/٣/١٠) منشور فى كتاب قضاء النقض البحرى للمستشار الدكتور / أحمد حسنى ، القاعدة رقم (٥) صفحة ١٥) ومؤدى ذلك أن الطالب أصبح متحملاً المسئولية تجاه الغير عن خطأ لم يرتكبه هو وإنما تسبب فيه المعلن اليه بتأخيره فى تسليم السفينة المؤجرة فى الموعد والمكان المحددين بالمشارطة .

ولما كانت المادة ١/١٦٢ من قانون التجارة البحرى تنص على أن يلتزم المؤجر بأن يضع السفينة تحت تصرف المستأجر فى الزمان والمكان المتفق عليه– وكان المعلن اليه قد تقاعس فى تنفيذ التزامه بالتسليم رغم انذاره على يد محضر بتاريخ .... لتسجيل هذا الاخلال .

وحيث أن الطالب قد وفّى التزاماته ومنها سداد الأجرة كما أنه لا

---

(١) نصت المادة ١٦١ من قانون التجارة البحرى على ان ايجار السفينة غير مجهزة (عارية) عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بوضع السفينة تحت تصرف المستأجر لمدة محدودة دون تجهيزها بمؤن أو بحارة أو بعد تجهيزها تجهيزاً غير كامل .

يوجد سبب من الأسباب التى تجيز حق الحبس للمعلن اليه ومن ثم فإنه يحق للطالب فضلاً عن المطالبة بالزام المعلن اليه بالتسليم أن يطالبه بتعويض الأضرار الناشئة عن التأخير عملاً بالقواعد العامة فى المسئولية .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بتسليم الطالب السفينة الموضحة البيان بصلب هذه الصحيفة ومشارطة الايجار الزمنية المؤرخة .... وبالحالة المتفق عليها فيها وتحرير قائمة جرد بكل ما عليها من مواد ومؤن والأمر بإدخالها الحوض الجاف بميناء بورسعيد للكشف على بدنها للتحقق من حالتها قبل الاستلام وفى الموضوع الزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... كتعويض عن الأضرار التى أصابته نتيجة التأخير فى التسليم مع فرض غرامة تهديدية قدرها .... جنيهًا عن كل يوم تأخير والإذن بتنفيذ الحكم فى الشق المستعجل بمسودته وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة والزام المعلن اليه المصروفات(١) ومقابل أتعاب المحاماة فى الدعوى – مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى بكل ضروبها .

ولأجل العلم ....

---

(١) تختص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مكتب تسجيل السفينة التى ترفع علم جمهورية مصر العربية بنظر الدعاوى العينية بها ما لم ينص القانون على غير ذلك (مادة ١٠ تجارى بحرى) والقاعدة العامة : أنه فى المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة المدعى عليها أو المحكمة التى تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه فى دائرتها أو للمحكمة التى يجب تنفيذ الاتفاق فى دائرتها (مادة ٥٥ مرافعات) أما الاعلانات التى تتعلق ببحارة السفن التجارية او بالعاملين فيها فتسلم للربان (مادة ٨/١٣ مرافعات) وجدير بالاشارة أنه فى حالة رفع الدعوى الى محكمة غير مختصة أيًا كان نوع الاختصاص فإنه يتعيّن عليها إذا قضت بعدم اختصاصها أن تأمر بإحالتها الى المحكمة المختصة عملاً بالمادة ١١٠ مرافعات .

الباب الرابع
الصيغ القانونية
للمنازعات الضريبية

صيغة رقم (١٢٧)
صيغة نموذج اللجنة الداخلية (١٨ ضرائب)
مواد ٣٨ و ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

السيد/ ....

المهنة والنشاط...........

العنوان ....

أتشرف بإفادتكم بأنه طبقاً لما تقضى به الفقرة الثانية من المادة ٣٨ والفقرة الأولى من المادة ٤١ والمادتين ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ والمادة ٢٥ من لائحته التنفيذية من وجوب توجيه اخطار بعناصر ربط الضريبة فى الأحوال الآتية :

١- تصحيح الاقرار أو تعديله .

٢- تقدير الأرباح أو الايراد لعدم تقديم الاقرار وفقاً لأحكام المواد ٣٤ و ٣٧ و ١٠٢ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ٨١ ولما كان ينطبق عليكم ما جاء بالبند المشار اليه فنرسل اليكم بياناً بعناصر الضريبة وقيمتها عن السنوات من........... الى .... فإذا كانت لديكم ملاحظات عليها كلها أو بعضها فنرجو موافاتنا بها كتابة خلال شهر من تاريخ تسلمكم لهذا الاخطار مع الرد فى الميعاد صراحة بما تقبلونه منها .

ونوجه النظر الى أنه إذا لم ترد لنا ملاحظاتكم على التقدير أو التصحيح أو التعديل فى الميعاد ربطت المأمورية الضريبة وفقاً لوجهة نظرها .

وفيما يلى عناصر وأسس ربط الضريبة وقيمتها :

أولاً : الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية والضريبة على أرباح المهن غير التجارية .

نوع الضريبة :

١- التصحيح أو التعديل الذى أدخل على الاقرار.

٢- أسس التقدير .

جملة الإيراد	سنة	سنة	سنة	سنة	سنة
٢٠٪ تنزيل	-	-	-	-	-
صافى الايراد	-				

ثانياً : الضريبة العامة على الدخل :

جملة الايراد

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تحريراً فى ....

مأمور الضرائب

صيغة رقم (١٢٨)
تظلم من الممول على ربط الضريبة
مواد ٣٨ و٤١ و ٨٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

السيد/ رئيس مأمورية ضرائب ....

تحية طيبة وبعد

بتاريخ .... تلقينا النموذج رقم ١٨ ضرائب جاء فيه أن المأمورية قررت ربط الضريبة عن السنوات من .... الى .... فى النموذج ، ورغم سبق اعتراضنا على هذه التقديرات الجزافية وطرح الإقرار الضريبى المقدم منا وذلك فى خلال الأجل المضروب لإبداء ملاحظاتنا . ورغم ذلك أرسلت المأمورية الينا نموذج ورد وتنبيه بالدفع رقم ٣ و ٤ و ٨ ضريبة عامة أدرجت فيه نفس المبالغ السابق ادراجها بالنموذج ١٨ بغض النظر عما أبديناه من ملاحظات واعتراضات .

وحيث أنه يحق لنا التظلم أمام لجنة إعادة النظر ولجنة التظلمات من هذا الربط وذلك للأسباب الآتية :

أولاً – أهدرت المأمورية الدفاتر المنتظمة التى يمسكها الطالب والتى تمثل حقيقة الايرادات والمصروفات وكان هذا الالتفات عن الدفاتر والمستندات بغير سند من القانون أو الواقع .

ثانياً – أسقطت المأمورية من حسابها فترة غلق المنشأة من ....، الى .... فى كل عام (مثلاً كأن يكون الممول محامياً أو طبيباً اعتاد غلق المكتب أو العيادة فترة معيّنة كل سنة) وقدرت ايرادات وهمية عن هذه الفترة التى لا يعمل فيها الطالب على أساس متوسط دخل جزافى لا يمثل الحقيقة .

ثالثاً – لم تلتزم المأمورية بما أورده الطالب (الممول) بمحاضر الأعمال والاقرارات من أنه .... (تذكر أى ملاحظات تكون قد أبديت ولم تأخذها المأمورية فى الاعتبار .

رابعاً – هناك مبالغ .... و .... و........... كان يتعيّن استبعادها من وعاء الضريبة لسبب (يذكر السبب) .

فلهذه الأسباب وللأسباب الأخرى التى سيبديها الطالب أمام لجنة إعادة النظر أو لجنة الطعن .

نرجو اعادة عرض تقدير الضريبة عن السنوات من .... الى .... الخاصة بمنشأة الطالب فى ضوء هذه الملاحظات والمستندات الثابتة بالملف .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاد ما يراه فى ضوء القانون .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى ....

مقدمه

صيغة رقم (١٢٩)
طعن على تقدير ضريبة تركات[1]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد/ مدير مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب التركات) بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بصحيفة الطعن الآتى

على قرار لجنة طعن ضرائب .... الدائرة .... الصادر بتاريخ .... والقاضى بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد ربط المأمورية فى تقديرها لصافى تركة المرحوم .... بمبلغ ....

الموضـــوع

بتاريخ .... توفى لرحمة الله المرحوم .... وانحصر ميراثه الشرعى فى الطالب وفى أشقائه طبقًا للإشهاد الشرعى ومحضر الجرد وقامت مأمورية الضرائب (المعلن اليها الثانية) بتقدير قيمة صافى التركة بمبلغ .... وحينما أخطر الطالب مع باقى الورثة بهذا التقرير اعترض عليه مستنداً فى ذلك الى أنه يداين المورث بمبلغ .... بمقتضى سند مؤرخ .... وأحيل هذا

---

(١) راجع الصيغتان السابقتان .

الخلاف على لجنة الطعن .... التى أصدرت بتاريخ .... قرارها رقم .... المشار الى منطوقه فيما سبق وهو قرار لا يتفق مع صحيح القانون ويخالف الواقع ومن حق الطالب الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية طبقًا للقانون تأسيسًا على أن الدين الثابت بالسند المؤرخ .... دين حقيقى وقد استصدر الطالب بناء عليه أمر أداء رقم .... من محكمة .... الابتدائية وأعلن لورثة المتوفى فلم يعارضوا فيه وأصبح لذلك بمثابة حكم نهائى حائز قوة الشىء المحكوم فيه مما كان يتعيّن معه على مأمورية الضرائب ولجنة الطعن استنزال قيمة هذا الدين الصادر بناء على هذا الأمر من قيمة التركة لكن لجنة الطعن بإهدارها هذا الدين وإهدارها المبدأ القائل بأنه لا تركة إلا بعد سداد الديون تكون قد صادرت على حق ثابت للطالب الأمر الذى يحق له معه أن يطعن عليه أمام هذه المحكمة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفى الموضوع الحكم له أصليًا بالطلبات الواردة بصحيفة الطعن والغاء التقدير المربوط لتركة المرحوم .... لاستغراقها بالدين واحتياطياً احالة الدعوى الى التحقيق ليثبت الطالب بكافة طرق الاثبات أن الدين الثابت بمقتضى السند المؤرخ .... هو دين حقيقى وصحيح مع الزام المعلن اليهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتىّ الطعن فى قرار اللجنة وهذا الطعن .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٠)
دعوى بطلب إهدار التقدير الجزافى لمصلحة الضرائب حالة وجود دفاتر منتظمة
مادة ٢٢ من القانون التجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... التاجر بجهة .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب الأرباح التجارية بجهة[1] ....) بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... صدر قرار لجنة طعن ضرائب .... الدائرة .... بتقدير الأرباح التجارية على منشأة الطالب عن السنوات من .... الى .... بمبلغ .... وذلك على التفصيل الآتى : عن السنة .... بمبلغ .... وعن السنة .... بمبلغ .... وعن السنة .... بمبلغ .... وعن السنة .... بمبلغ .... وقد جاء قرار اللجنة وفقًا للتقدير الجزافى بعد أن أهدرت الدفاتر

---

(١) أنه وإن كانت مصلحة الضرائب ليست لها أهلية التقاضى بمفردها (أى بدون هيئة قضايا الدولة من خلال وزارة المالية) فإنه لا ضرر من اختصامها ما دمنا قد اختصمنا الممثل القانونى وهو وزير المالية بصفته .

التجارية بمنشأة الطالب بحجة أنها غير منتظمة .

وحيث أن الدفاتر المنتظمة من الوجهة الضريبية هى الدفاتر الحسابية التى تقف بمفردها للتدليل على صحة نتيجة أعمال المنشأة بدون حاجة الى اثبات آخر أو دليل خارجى وتمثل المال الحقيقى للمنشأة وبذلك يكون أساس التمييز بين الدفاتر المنتظمة وغير المنتظمة وفقاً للضوابط التى قررها القانون رقم ٣٨٨ لسنة ١٩٥٣ فى شأن الدفاتر التجارية ومن أهم هذه الضوابط أن تكون الدفاتر ممسوكة على حسب الأصول الفنية أو التى جرى عليها العرف طبقًا لطبيعة كل صناعة أو تجارة أو حرفة وأن تكون مؤيدة بالمستندات وهى الوثائق التى تثبت صحة العمليات التى قامت بها المنشأة وقيّدتها بدفاترها .

ومن حيث أن دفاتر منشأة الطالب التى أهدرتها مصلحة الضرائب دفاتر منتظمة وتمثل المركز المالى الحقيقى للمنشأة وهى تشير الى خسارة عن السنوات المقدر عنها الضريبة بمقتضى قرار اللجنة المطعون فيه وإذ كان يحق للطالب أن يطعن على هذا التقدير .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار لجنة طعن ضرائب .... فيما تضمنه من تقدير الضريبة بمبلغ .... عن السنوات من .... الى .... والحكم باعتبار الخسائر الصافية للشركة فى كل سنة من السنوات من .... الى .... بالمبالغ الآتية على الترتيب .... و........ و........ و........ و........ وفقاً لدفاتر الشركة الأمينة والمنتظمة مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب .

صيغة رقم (١٣١)
طعن ضريبى أمام المحكمة الابتدائية
طبقًا للقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب بصفته (مأمورية ضرائب ....) ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب يمارس .... وقد ربطت عليه مأمورية الضرائب .... الضريبة عن سنوات .... على أساس ايراد قدره .... وبعد ذلك قدم إقراره عن عام .... تضمن أنه ابتداء من السنة المذكورة زاول عمله بالاشتراك مع .... وقد بلغت ايراداتهما الصافية من نشاطهما المشترك فى سنة .... مبلغ .... لحصته فيها بواقع .... والباقى وقدره .... هو حصة شريكه .... وهذه الحصة الأخيرة معفاة من الضرائب طبقًا لنص المادة .... من القانون رقم ١٥٧ / ١٩٨١ ثم قدم الطالب اقراراً مماثلاً عن العام التالى .... أورد به أن صافى الايرادات فيها مبلغ .... يخص شريكه منها مبلغ ....

وحيث أن مأمورية الضرائب التى يمثلها المعلن اليه الثانى طرحت هذه الاقرارات ووضعت تقريرها المؤرخ .... أوضحت به أن

متوسط أرباح الطالب من السنوات من .... الى .... قد بلغت .... وأخطرته بالربط على هذا الأساس بالنموذج رقم .... ضرائب المؤرخ .... فطعن الطالب على ذلك أمام لجنة الطعن تأسيساً على أن الكيان القانونى للمنشأة تغيّر ابتداء من .... من منشأة فردية الى شركة وأن هذا التغيير يمنع قاعدة الربط الحكمى إلا أن لجنة الطعن قضت برفض الطعن وتأيد قرار الربط الذى أجرته المأمورية مما يحق معه للطالب أن يطعن على هذا القرار للأسباب الآتية (١) :

(نفس الأسباب التى ذكرت أمام لجنة الطعن ويمكن أن يضاف اليها ما قد يستجد من أسباب أخرى) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار لجنة طعن ضرائب .... الدائرة كذا وباعتبار نشاط منشأة الطالب كمنشأة فردية منتهياً منذ .... وبدء نشاط المنشأة كشركة من .... وتعديل ربط الضريبة على هذا الأساس مع الزام المعلن اليهما المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن تقديم هذا الطعن بعريضة على غرار ما يجرى عليه العمل بمجلس الدولة وتذيل العريضة بالاعلانات – راجع الصيغة التالية .

صيغة رقم (١٣٢)
تجديد طعن ضريبى من الشطب

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم بشارع .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بشارع ....

ضـد

١) السيد / وزير المالية بصفته ....

٢) السيد / مراقب عام مأمورية ضرائب الحاصلات الزراعية بالقاهرة ويعلنان بهيئة قضايا الدولة بمبنى مجمع التحرير بميدان التحرير بالقاهرة .

الموضوع

أقام الطالب طعناً فى تقدير ضريبى جاء فيه أنه بتاريخ.......... ناقشت المأمورية التى يشرف عليها المعلن اليه الثانى فى اقراراته الضريبية المقدمة عن عام .... والتى أوضح فيها أنه كان عاملاً بالأجر فى عمل موسمى وقدم المستندات الدالة على ذلك إلا أن المأمورية قد حوّلت الطالب من مجرد عامل بالأجر الى تاجر جملة وقدّرت مبيعاته تقديرات جزافية مبالغ فيها مبالغة شديدة كما لم تحتسب له أية مصروفات وقد أوضح الطالب أسانيد الطعن تفصيلاً بصحيفة الطعن الذى تحدد لنظره جلسة .... أمام الدائرة .... تجارى وضرائب كلى جنوب القاهرة .

وحيث أنه بالجلسة المذكورة قررت المحكمة شطب الدعوى .

ولما كان يحق للطالب ومن مصلحته تجديد الدعوى من الشطب .

بنــاء عليــه

يلتـمس الطالـب تجـديد الـدعـوى لأقـرب جلسـة أمـام ذات الدائرة وبنفس الطلبات المبداة فى صحيفة الطعن .

تحريراً فى ....

الطــاعن

اعـلان طعن ضريبى

إنه فى يوم ....

بنـاء علـى طلـب السـيـد/.......................... المقـــيم .... والمتـخـذ له مـحـلاً مـخـتـاراً مكتب الأسـتـاذ / .... المحـامى بشـارع .... القاهـرة

أنا مـحضـر محكمة قصـر النيل الجزئية انتقلت فى تـاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصته الرئيس الأعلى لمصلحة الضـرائب .

٢) الـسـيـد/ مـراقب عـام مـأمـورية ضـرائب الحـاصـلات الزراعـية بصـفـتـه ، ويعلن الإثنان بهـيـئة قـضـايا الدولة بمبنى مـجـمع التـحـرير بميدان التحرير بالقاهرة متخاطباً مع.........

وأعلنت كـل واحـد منهـمـا بصـورة من صـحـيـفـة تجـديـد الطعن الضـريبى المرفق وكلفتهما الحضـور ... الخ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٣)
طعن بالاستئناف على حكم ضريبى
القانون ١٩٨١/١٥٧

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة استئناف .... دائرة الضرائب والتجارية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... بصفته شريكاً فى شركة التضامن المسماة .... (وشركاه) وشريك متضامن بها والمقيم بجهة .... ومحله المختار مكتب .... المحامى ....

ضد

١) السيد / وزير المالية بصفته .

٢) السيد / مراقب عام مأمورية ضرائب .... بصفته .

الموضوع

(استئناف الحكم الصادر بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة .... ضرائب كلى .... والقاضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة بهيئة تجارية » .

أولاً : بقبول الطعن شكلاً بالنسبة للطاعن الأول .

ثانياً : بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذى صفة بالنسبة لباقى الطاعنين والزامهم مصروفات هذا الشق من الطعن .

ثالثا : وفى الموضوع بتعديل القرار المطعون عليه بجعل صافى ربح الشركة فى كل سنة من السنوات .... و............و............ مبلغ .... سنوياً والزمت الطاعن المصروفات المناسبة وعشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة .

الوقـائع

بتاريخ .... أصـدرت لجنة طعن ضـرائب . ... قـرارها فى الطعن رقم .... لسـنة .... فى موضـوع الخلاف بين الطاعن وبين المأمـورية حـول تحـديد أرباح الشـركـة عن السـنوات .... وأعلن هـذا القـرار للطاعن وهو يـقـضى بما يلـى (قــررت اللجنة قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بتخفـيض صافى ربح الطاعن الى مـبلغ .... عن سنة .... ومـبلـغ .... عن سنة .... ومبلغ .... عن سنة ....) .

وإذ كان هـذا القـرار الذى انتهت اليه اللجنة مـجحفاً ولا يتـمشى مع الواقع فقد طعن عليه الطاعن بالقضية رقم .... لسنة............ ضـرائب كلى .... مؤسـساً طعنه على أسـباب قانونيـة وأخـرى واقعية حاصلها أن اللجنة خالفت القـواعد الأسـاسية فى تسبيب الأحكام وذلك طبـقًا لما جـاء بالمادة ٥١ من القـانون رقم ١٤ لسـنة ١٩٣٩ وإنـها غـالت مـغالاة شـديدة فى تقـديرها للأربـاح من كافـة الأوجـه التى يقـوم عليـها نشـاط المنشـأة وهـى منشـأة تجـارية تمارس نشـاط تقديم الأغـذية والمشـروبات للرواد وحـيث قـدرت اللـجنة الأرباح عن وجـبـات الطعـام اعتبرت عدد أيام العمل ٣٦٥ يوماً فى حين أنها ١٧٦ يوماً كما غالت فى تقـدير رقم المبيـعـات ونسـبـة الربح وأن اللجنة سـايرت المأمـورية فـيـما ذهبت اليــه من اعـتـبـار كـمـية الـسكر الداخلة فى أعـمـال الكافـتـيـريا للمشـروبات الساخنة بواقع ١٢ كيـلوجراماً وبالغت فى عـدد أيام العمل ونسـبـة مـجمل الربح وقـامت بتقـدير أرباح عن مشـروب البيـرة رغم أن المنشـأة لا تقـدم الخـمـور لروادها ولا يوجـد لهـا ترخـيص بذلك . وأنهـا أخطأت حـينمـا لم تسـتـبـعد أربـاح عصـيـر الفـواكـه مع أن هـذا العنصـر يدخل ضـمـن مسـتلـزمات الانتـاج ومكوناته وبالـتـالى لا يحقق لهـا ايراداً بذاته فضـلاً عن مغالاة اللـجنة فى تقدير ايراد التليـفون وطرحت كثيراً من المصـروفات الثابتة بالمستندات ، وبعـد أن تداولت القضـية بالجلسـات ودفـعت مصـلحـة الضرائب بعدم قـبول الطعن لـصيـرورة الربط نهائيًا

كمـا طلـبت رفـضـه وتأييد قـرار اللجنة والزام الطاعن المصـروفـات ثم أصدرت محكمة أول درجة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق .

وحيث أن هذا الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون كما جاء قاصراً من حيث التسبيب فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع مما يحق معه للطالب أن يطعن عليه بالاستئناف للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ فى تطبيق القانون :

أخطأت محكمة أول درجة فى تطبيق نص المادة ٢/٣٤ من القانون ١٤ لسنة ١٩٢٩ فبعد أن تصدت للرد على الدفع بعدم القبول المبدى من مصلحة الضرائب وانتهت الى تكييفه التكييف السليم أهدرت القواعد العامة فى النيابة فى التصرفات ، فقد ذكر الحكم المطعون فيه بأى مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن القانون لم يفرض ضريبة الأرباح التجارية والصناعية على ما تنتجه شركات التضامن من أرباح ولكنه فرض الضريبة على كل شريك شخصياً عن مقدار نصيب فى الربح يعادل حصته فى الشركة مما مقتضاه أن الشريك فى شركات التضامن يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصياً عن الضريبة ومن ثم يكون على هذا الشريك أسوة بالممول الفرد أن يطعن على الربط بنفسه أو بمن ينيبه فى ذلك من الشركاء أو الغير وإلا أصبح الربط نهائياً والضريبة واجبة الأداء ، والى هنا فإن مُا ذكره الحكم سليم لكنه حين طبق هذه القواعد على النزاع المطروح أخطأ القانون فقد ذكر أن الطاعن أقام الطعن بصفته مديراً للشركة ولم يقمه بصفته نائباً عن الشريكين الأخرين المتضامنين وكان يتعيّن عليهم أن يطعنوا بأشخاصهم فى قرار اللجنة ومن ثم فإن أثر الطعن لا ينصرف الى باقى الشركاء المتضامنين ، ثم يتطرق الحكم المطعون فيه الى إهدار القواعد العامة حين يقول أنه لا محل للتحدى بأن هؤلاء الشركاء قد أنابوا الطاعن عنهم فى عقد الشركة

لتمثيلهم أمام القضاء ، رهذا الذى ذهب اليه الحكم مردود بما جاء بالمادة ٥٢٠ من القانون المدنى التى أجازت لكل شريك أن ينفرد بالادارة فى شركات التضامن فى حالة واحدة فقط وهى حالة ما إذا لم يكن قد اتفق على تعيين مدير لها أما إذا اتفق على ذلك فإن هذا المدير يكون هو وحده صاحب الصفة ولا يكون لأى من الشركاء أن يتدخل فى أعمال الادارة أو يشترك فيها ، ومقتضى ذلك أنه متى كان عقد الشركة قد نص على تعيين من يتولى الادارة فإنه يكون وحده الممثل القانونى لها ، والثابت بالعقد المرفق بالمفردات أن الطاعن هو وحده الممثل القانونى والمدير المسئول وهو المحاسب المنوط به إمساك حسابات الشركة والتعامل مع الضرائب ، ومتى كان الشركاء قد أنابوا شريكهم أو المدير فى اتخاذ الاجراءات مع مصلحة الضرائب فإن هذه الاجراءات يجب أن توجه الى النائب بصفته هذه وذلك سواء أكانت الشركة قائمة أو كانت فى حالة تصفية . (نقض رقم ٦٠ سنة ٢٤ ق جلسة ١٥/..../١٩٥٨ س٩ ص ٤١٦ ، قضاء النقض التجارى للمستشار الدكتور أحمد حسنى ص ٢٩٣)(١).

هذا الى جانب أن مصلحة الضرائب تبيح للشريك المتضامن أن يطعن فى الربط بنفسه أو بمن ينيبه من الشركاء أو الغير أو بوكيله وهو تطبيق للقواعد العامة (مادة ٦٩٩ مدنى) ، ولا يسوغ لمصلحة الضرائب أن تحل ارادتها محل المتعاقدين لأن عقد الشركة هو قانون الشركاء يلزمهم ويلزم مصلحة الضرائب وماداموا قد اتفقوا على من ينوب عنهم ويمثلهم ويمثل الشركة فإن القول بأن الطاعن مديرّ وليس نائبًا عن الشركاء قول متناقض لفظاً ومعنى إذ لا معنى لأن يكوْن هناك ممثل قانونى للشركة ثم ننكر عليه صفته فى النيابة عن الشركاء فى أعمال الادارة .

---

(١) قارن استئناف القاهرة رقم ٥٦٣ لسنة ٧٩ق جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ حيث ذهبت محكمة الاستئناف الى أن تمثيل الشريك المتضامن للشركة عند الطعن فى قرار اللجنة غير جائز ولا ينسحب الطعن الى باقى الشركاء المتضامنين منشور فى المجموعة الرسمية التى يصدرها المكتب الفنى لمحكمة النقض العدد الثالث سبتبمر ٦٤ ص ٤٠٢

وليس ادل على أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ القانون فى هذه الجزئية من أن لجنة طعن الضرائب - ومصلحة الضرائب ممثلة فيها - لم تنكر على الطاعن صفته هذه ولم تجحد حقه فى النيابة عن شريكيه طوال مراحل نظر النزاع أمامها بل إنها قالت بالحرف الواحد فى حيثيات حكمها أن الطعن مقدم من المدير المسئول عن المنشأة وأنه أرسل النماذج الخاصة بكل شريك على حدة وبذلك يعتبر الطعن - كما قالت اللجنة - مقبولاً من الناحية الشكلية وأن مصلحة الضرائب اجازت هذا التصرف فى التعليمات الصادرة منها (ص ١٦ من التقرير).

ثانيًا : الفساد فى الاستدلال :

أخذ الحكم المطعون فيه بتقرير الخبير على ما اعتراه من عوار واعتمد عليه فى قضائه رغم ماحواه من تناقضات واضحة تخالف الثابت بالأوراق ، بل أن المأمورية المكلف بها الخبير لم تؤد على الوجه الأمثل إذ لم ينتقل للمنشأة لمعاينة الواقع على الطبيعة ولم ينتقل الى مصلحة الضرائب للاطلاع على حالات المثل التى أشار اليها الطاعن فى دفاعه ، وحتى لا يكون هذا السبب من أسباب الاستئناف مرسلاً فإنه تجدر الاشارة الى أوجه الفساد فى الاستدلال بشىء من التفصيل فى النقاط التالية :

١- ذكر الطاعن حالة مثل خاصة بالممول .... ملف رقم.......... نسبة اجمالى ربح للحلويات العجائن ١٥٪ وذلك طبقًا لقرار لجنة طعن ضرائب القاهرة الدائرة السابعة الصادر بجلسة .... وطالب الطاعن الخبير بالانتقال للاطلاع على الملف طبقًا لما جاء بالحكم التمهيدى وطبقاً للمادة ١٤٨ مكرراً من قانون الاثبات ومع ذلك لم يفعل وكل هذا ثابت بمحاضر أعمال الخبير (رقم ص ١٦) .

٢- طلب الطاعن من الخبير أن يستفسر رسمياً من الجمعية التعاونية لمحافظة .... عن البيانات الخاصة بكمية السكر المنصرفة للمنشأة فعلاً ولكنه لم يفعل مع أنه يملك من الصلاحيات ما يمكنه من ذلك إذ لا يخفى مدى ما يصادف الطاعن من صعاب إذا هو حاول

استخراج شهادة بكميات السكر المنصرفة ، والعبرة ليست بالقدر الذى يحدد للمنشأة من الخامات ولكن بما تحصل عليه فعلاً طبقًا للمستندات التى قدمت للخبير والتى طرحها ولجأ الى أسلوب ممارسة المأمورية مكتبياً وهو ما يتنافى مع الواقع .

٣- زعم تقرير الخبير أن المحل يتداول تقديم البيرة للعملاء وبناء على هذا الزعم العارى عن الأساس فقد قام بتقدير أرباح وهمية عنها مع أنه لو كان قد انتقل الى المنشأة وعاين المخزن وأماكن المشروبات لكان قد تأكد أنه لا يوجد بار بها كما لا يوجد أى نوع من أنواع البيرة أو الخمور ولكان بإمكانه سؤال عمال المحل وعملائه والاطلاع على الرخصة التى لا يوجد بها تصريح بالبيرة ولا توجد فى قوائم أسعار السياحة أى اشارة لهذه المشروبات المحرمة شرعاً فضلاً عن أن القاعدة أن عبء الاثبات يقع على من يدعى خلاف الظاهر وكان لزاماً أن تثبت مصلحة الضرائب أو الخبير أن المحل يبيع البيرة وهو ما لم يحدث .

٤- طلب الطاعن من الخبير أن ينتقل الى مقر المنشأة للتأكد من مدى جودة الحلوى التى يقوم بتصنيعها ولكى تجرى أمامه تجربة عملية على صناعة الجاتوه حيث أن كل كيلو وربع سكر ينتج ما يقرب من ٧٢ قطعة جاهزة وليس ٦٠ قطعة كما قدرتها اللجنة تقديراً تحكمياً وسايرها الخبير فى ذلك .

ومن هذه الأمثلة التى ذكرت - ومثلها كثير فى وقائع الدعوى- فإنه يتضح أن الخبير لم يلتزم بالحكم التمهيدى الذى خرج عن مهمته واصطنع تقديرات وأرباح بغير أساس مستمد من الأوراق . والقاعدة أن محكمة الموضوع إذا اقتنعت بما جاء فى تقرير الخبير وأخذت به واكتفت بمجرد الاحالة عليه فى أسباب حكمها أصبح التقرير فى هذه الحالة جزءاً متممًا للحكم ويترتب على ذلك أن الطعن على الحكم ينصب أيضًا على الطعن على التقرير ، ومتى انتهينا الى أن تقرير الخبير قد شابه الفساد فى الاستدلال فإن الحكم المطعون فيه يكون بدوره مشوباً بذات العيب .

ثالثاً : الإخلال بحق الدفاع :

وبيان ذلك أن الحكم المطعون فيه ونتيجة لمسايرته لتقرير الخبير المشوب بالقصور قد صادر حقاً من حقوق الدفاع المقررة للطاعن وأغفل الرد على مستند هام يؤكد هذا الوجه من أوجه الدفاع . فقد جاء بمحضر أعمال الخبير (رقم ٨ ص ٥) أن المنشأة حوسبت فى سنوات النزاع على أساس درجة سياحية أولى مع أنها لم تحصل على ذلك إلا اعتباراً من عام ١٩٨١ طبقًا لكتاب مديرية تمويل ادارة السلع الغذائية وقدم الطاعن هذا المستند كما هو ثابت من تقرير الخبير ، ومفاد هذا المستند أن المنشأة بالنسبة لسنوات المحاسبة لم تكن تقدم اللحوم إلا ثلاث مرات أسبوعياً وإلا تعرضت للمساءلة الجنائية طبقًا للمواد من ١٢ الى ١٦ من المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين ومع ذلك فقد ذهب التقرير الى أن المنشأة تقدم اللحوم طوال أيام السنة وهو قول بالغ الغبن ويخالف الواقع والمستندات مخالفة صريحة (يراجع تقرير الخبير صفحة ١٣ وما بعدها) ، كما أن تقرير الخبير ذكر فى عبارات مرسلة ايرادات غير حقيقية من أرباح المشروبات الساخنة والبيرة والجيلاتى والحلوى الجاهزة والشيكولاته والملبس والتليفون واعتمد هذه الايرادات تأسيساً على أن الطاعن لم يقدم حالات مثل مع أن المفروض أن مصلحة الضرائب تدعى خلاف الثابت بالمستندات وخلاف الظاهر وعليها يقع عبء اثبات ما تدعيه كذلك أهدر الحكم المطعون فيه دفاعًا جوهرياً أبداه الطاعن وهو ما يتعلق بربح المنشأة من عصير الفواكه فقد ذكر الطاعن أن العصير دخل ضمن مستلزمات انتاج بعض أصناف الحلوى والجيلاتى فهو ليس انتاجًا معداً للبيع وبالتالى لا يحقق لها اى ايراد بذاته وكان يتعيّن على الحكم أن يهدر تقرير الخبير فى هذه الأوجه من الاخلال بحق الدفاع خاصة وأن الطاعن قدم من المستندات ما يعتبر حجة فى الاثبات ومع ذلك فقد طرحها الخبير وتبعه فى ذلك الحكم المطعون فيه ، ومن جهة أخرى فقد جاء بتقرير الخبير (ص ٢٢) وسايره فى ذلك الحكم المستأنف ، أنه لا خلاف بين الطاعن وبين لجنة طعن الضرائب على قيمة الأصول الثابتة

وإنما الخلاف ينحصر فى معدل الاستهلاك لاحتساب قسط الاستهلاك للأصول الثابتة واعترف تقرير الخبير أن الطاعن قدم المستندات التى تؤيد قيمة الأصول الثابتة وانه راجعها وطابقها على الكشف المرفق بالملف الفردى ومع ذلك قرر الخبير أن الطاعن فى هذه الخصوصية لم يقدم أى حالات مثل فأيد معدل الاستهلاك للأصول الثابتة حسبما قام باحتسابها على أساس مبلغ .... ثم رأى الالتفات عن هذا الدفاع من جانب الطاعن لعدم جديته وهكذا فقد ركن تقرير الخبير فى كل نقطة من نقاط بحثه الى العبارة التقليدية « وحيث أن الممول لم يقدم حالة من حالات المثل ... الخ ، وبذلك أراح نفسه من المهمة المكلف بها وإلا فكيف يمكن أن يستساغ ما انتهى اليه تقرير الخبير عدم جدية الاعتراض من جانب الطاعن فى الوقت الذى دار فيه هذا الاعتراض حول نقطة بالغة الأهمية وتشكل أساساً راسخًا من حق دفاعه فضلاً عن أن ما أثاره الطاعن يتمشى تمامًا مع التعليمات التفسيرية رقم ٨ التى تعتبر الاستهلاكات الحقيقية من التكاليف الواجبة الخصم من الأرباح الخاضعة للضريبة وتحدد الاستهلاكات على أساس النسب التى وضعتها المصلحة للاسترشاد بها كما يجوز أن تجرى الاستهلاكات على أساس القسط الثابت أو المتناقص بالطريقة التى تتبعها المنشأة عادة .

كذلك قدم الطاعن للخبير كافة المستندات الخاصة بالمصروفات ولكنه لم يمحصها التمحيص الواجب وهكذا جاء تقرير الخبير فى جملته وتفاصيله مخلاً بحقوق الدفاع وأغفل المستندات وسايرته محكمة أول درجة فى ذلك فشاب حكمها القصور إذ لو كانت قد فحصت هذه المستندات وناقشت اعتراضات الطاعن وأوجه دفاعه لكان قد تغيّر وجه الرأى فى الدعوى .

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التى سوف يبديها الطاعن فى جلسات المرافعة .

بنـــاء عليـــه

يطلب الطاعن بعد تحضير هذا الطعن تحديد أقرب جلسة لنظره وليسمع المطعون ضدهما الحكم بما يلي :

أولاً – بقبول الاستئناف شكلاً .

ثانياً – رفض الدفع المبدى من مصلحة الضرائب بعدم قبول الطعن بالنسبة للشريكين وبقبوله .

ثالثاً – وفى الموضوع بالغاء الحكم المطعون فيه واعتبار الخسارة الايرادية للطاعنين مبلغ .... عن سنة ٧٣/ ٧٤ ومبلغ .... عن سنة ٧٤/ ١٩٧٥ .

رابعاً – الزام المطعون ضدهما المصروفات ومقابل الأتعاب على جميع الدرجات .

اعـلان

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....عن نفسه وبصفته الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة .... ومقيم.......... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الضرائب ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢)السيد/ مراقب عام ضرائب .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنت كل واحد منهما بصورة من الطعن بالاستئناف عاليه وكلفتهما الحضور أمام محكمة استئناف .... الدائرة .... الكائنة بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة التاسعة من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بالطلبات الموضحة عاليه .   ولأجل العلم .

الباب الخامس
الصيغ القانونية
فى دعاوى الملكية الصناعية

صيغة رقم (١٣٤)
دعوى بطلب شطب تسجيل علامة تجارية
مواد ٢٢ و ٢٣ و ٢٤ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٧٩
المعدل بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٥٦
والقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٩[(١)]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/وزير التجارة بصفته الممثل القانونى والرئيس الأعلى لإدارة تسجيل العلامات والبيانات التجارية ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ ١٩٨٢/١٢/٣ سجل المعلن اليه الأول علامة تجارية هى (تذكر معلومات تفصيلية عن العلامة) بإدارة تسجيل العلامات التابعة للمعلن اليه الثانى . وحيث أنه قد مضت خمس سنوات على تسجيل

---

(١) مادة ٢٢- يجب على المحكمة بناء على طلب اى صاحب شأن ان تأمر بشطب التسجيل إذا ثبت لديها أن العلامة لم تستعمل بصفة جدية خمس سنوات متتالية إلا إذا قدم مالك العلامة ما يسوغ به عدم استعمالها .

مادة ٢٣ - إذا شطب تسجيل العلامة فلا يجوز أن يعاد تسجيلها لصالح الغير عن نفس المنتجات إلا بعد ثلاث سنوات من تاريخ الشطب .

مادة ٢٤ - شطب التسجيل أو تجديده يجب اشهاره بالكيفية التى تقررها اللائحة التنفيذية .

هذه العلامة دون أن تستعمل بصفة جدية ودون أن يقدم المعلن اليه الأول أى مبرر لعدم استعمالها .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بأحكام المادة ٢٢من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٣٩ بشأن العلامات والبيانات التجارية أن يطلب من المحكمة شطب التسجيل وما يترتب على ذلك من الآثار عملاً بحكم المادتين ٢٣ و ٢٤ من ذات القانون والمواد ٣٢ و ٣٣ و ٣٤ من قرار وزير التجارة والصناعة رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٣٩ باللائحة التنفيذية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بصفة مستعجلة بشطب تسجيل العلامة التجارية المبيّنة المواصفات بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الثانى بصفته باجراء هذا الشطب وما يترتب على ذلك من آثار قانونية مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٥)
طلب على عريضة بالحجز على علامة تجارية مزورة
مادة ٣٥ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٣٩ المعدل بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ٥٦ وبالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٩ بشأن العلامات والبيانات التجارية

السيد الأستاذ / قاضى الأمور الوقتية بمحكمة............

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... صاحب ومدير مصنع .... للاسفنج الكائن بجهة .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب ....

ضـد

السيد/ .... صاحب مصنع .... الكائن بجهة .... والمقيم ....

الموضـوع

يمتلك الطالب العلامة التجارية FOMADE المسجلة بإدارة تسجيل العلامات التجارية وفقاً لأحكام المواد ٦ وما بعدها من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٣٩ وقد فوجىء بتاريخ .... بظهور علامة مقلدة فى السوق تطابق تماماً فى الشكل والاسم علامة الطالب . وهذه العلامة المقلدة تحمل اسم مصنع المعروض ضده ومسجلة على منتجاته .

وحيث أن المادة ٣٣ من القانون تعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبغرامة من عشرة جنيهات الى ٣٠٠ج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من زوّر علامة سبق تسجيلها طبقاً للقانون أو قلدها بطريقة تدعو الى تضليل الجمهور وكل من استعمل بسوء قصد

علامة مزورة أو مقلدة وكل من وضع بسوء قصد على منتجاته علامة مملوكة لغيره وكل من باع أو عرض للبيع أو للتداول أو حاز بقصد البيع منتجات عليها علامة مزورة أو مقلدة أو موضوعة بغير حق مع علمه بذلك .

ونصت المادة ٣٥ من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٩ على أن مالك العلامة له الحق فى أى وقت ولو كان ذلك قبل رفع أية دعوى مدنية أو جنائية أن يستصدر بناء على عريضة مشفوعة بشهادة رسمية دالة على تسجيل العلامة أمراً من القاضى باتخاذ الاجراءات التحفظية اللازمة .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب ومواد القانون وحافظة المستندات المرفقة [١] توقيع الحجز التحفظى على منتجات المعروض ضده التى تحمل علامة فوماد المقلدة والموجودة بمصنعه الكائن بجهة .... والمخازن والجهات .... و .... و ....

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

مقدمه

---

(١) يجب ارفاق شهادة رسمية تدل على تسجيل العلامة ويجب على طالب الحجز إذا صدر الأمر لصالحه أن يبادر الى اتخاذ اجراءات رفع الدعوى المدنية أو الجنائية خلال العشرة أيام التالية لصدور الأمر مع مراعاة مواعيد المسافة وإلا اعتبرت الاجراءات التحفظية التى اتخذها مالك العلامة باطلة (مادة ٣٥ فقرة ٦ من القانون) .

صيغة رقم (١٣٦)
دعوى بطلب شطب تسجيل نموذج صناعى
مادة ٤٦ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩
المعدلة بالقانون رقم ٦٥٠ لسنة ١٩٥٥

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... ومهنته .... ومقيم .... ويتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضد

١) السيد/ .... مهنته .... ومقيم ....

٢) السيد/ مدير ادارة الرسوم والنماذج الصناعية بصفته .

٣) السيد/ وزير التجارة بصفته ويعلنان بهيئة قضايا الدولة .

الموضوع

الطالب صاحب مصنع .... الكائن بجهة ....وقد قام بتاريخ .... بتسجيل نموذج صناعى بيانه كالآتى (تذكر مواصفات عن النموذج) وذلك لاستخدامه فى الانتاج الصناعى بالمصنع بالوسائل الآلية والكيماوية . وقام الطالب بتسجيل هذا النموذج لدى المعلن اليه الثانى وذلك وفقًا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى القانون .

وبتاريخ .... علم الطالب ان المعلن اليه الأول شرع فى تسجيل نموذج صناعى مشابه فى المواصفات للنموذج المملوك للطالب وهو ما يعتبر اعتداء على حقوق الطالب أو على الأقل عدم جدوى هذا النموذج لعدم إتيانه بجديد .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٤٦ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٦٥٠ لسنة ١٩٥٥ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية « لكل ذى شأن أن يطلب من محكمة القضاء الادارى شطب تسجيل الرسم أو النموذج إذا لم يكن جديداً وقت التسجيل أو إذا تم التسجيل باسم شخص غير المالك الحقيقى للرسم أو النموذج وتقوم ادارة الرسوم والنماذج الصناعية بهذا الشطب متى تقدم لها حكم بذلك حائز لقوة الشىء المقضى به» .

وحيث أنه يحق للطالب بدلاً من اختصام صاحب النموذج المقلد وهو المعلن اليه الأول) فقط ثم التقدم بالحكم بعد صدوره للمعلن اليه الثانى لتنفيذه أن يختصم فى ذات الدعوى كل من المسئول قانوناً عن ادارة الرسوم والنماذج الصناعية وهو المعلن اليه الثالث ومن يناط به اجراء الشطب عند صدور حكم به وهو المعلن اليه الثانى .

بناء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

مقدمه

اعلان

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/(اسم مقدم الطلب وعنوانه ومحله المختار)

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت في تاريخه الى كل من :

١) السيد/...................... (المعلن اليه الأول) .

٢) السيد/ مدير إدارة الرسوم والنماذج الصناعية بصفته .

٣) السيد/ وزير التجارة بصفته – ويعلنان بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من الصحيفة المسطرة عاليه وكلفتهم الحضور أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة دائرة .... الكائنة بجهة........... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بشطب تسجيل النموذج الصناعى المقدم من .... تاريخ .... وذلك للأسباب الواردة بالطلب وبحافظة المستندات المرفقة مع الزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٧)

طعن إدارى مستعجل بشأن براءة اختراع

مادتان ٢١ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والمعدل بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٨١(١)

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... ومهنته .... ومقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضـــد

١) السيد/ وزير التجارة بصفته (٢) .

٢) السيد/ مدير ادارة براءات الاختراع بصفته .

الموضــوع

بتاريخ .... تقدم الطالب للمعلن اليه الثانى بطلب على النمـوذج رقم (٣) المخصص لذلك طبقًا للمادة ٢١ من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير التجارة والصناعة رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩

---

(١) التعديل منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٦ الصادر فى ٢٥ يونيه ١٩٨١ وهذا التعديل خاص بالمادتين ١٣ و ١٤ المتعلقتين بالرسوم وأرفق بالقانون جدول بتعديل شرائح الرسوم .

(٢) ينص القانون على أن وزير التجارة والصناعة هو المسئول عن اصدار اللائحة التنفيذية ولما كانت هناك وزارة للصناعة وأخرى للتجارة فقد وجب اختصام الوزارة المختصة حاليًا والتى تتبعها ادارة البراءات وكما قلنا من قبل انه لا ضير من اختصام مدير ادارة البراءات رغم انه لا يتمتع بشخصية قانونية مستقلة ما دمنا اختصمنا الجهة الممثلة قانونًا وهى وزارة التجارة

تنفيذاً للقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية ، وقد أبدى الطالب فى طلبه الاعتراض على براءة الاختراع المقدمة من شركة .... والمقيدة بسجل البراءات وذلك للأسباب التى ذكرها فى الطلب إلا أن المعلن اليه الثاني رفض اعتراض الطالب بتاريخ .... وحيث أنه يحق للطالب أن يطعن فى هذا القرار خلال ثلاثين يومًا من تاريخ الاخطار وتفصل المحكمة فى هذا الطعن على وجه الاستعجال .

بناء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

اعـلان

أنه فى يوم ....

بناء علـى طلب السـيـد/ .... (اسـم مـقـدم الطلـب وعنوانه ومحله المختار) .

أنا .... المحضـر بمحكمـة .... انتـقلت فى تاريخـه الى كل من :

١) السـيـد / وزير التـجارة بصـفـتـه ويعلن بهـيـئـة قـضـايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد/ مدير ادارة براءات الاختراع بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة وأعلنت كـلاً من المعـلن اليـهمـا بصـورة من الصـحـيـفـة المسطرة عاليـه وكلفتـهمـا الحضـور أمام محكمـة القضـاء الادارى بمجلس الدولة دائرة منازعات الأفراد والهيئات الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى سـتـنعقد علناً بمشـيـئـة الله ابتداء مـن السـاعة التاسـعة من صـباح يوم .... الموافق .... لسـماعـهمـا الحكم بصفة مسـتـعـجلة بعـدم الاعـتـداد بقـرار اللجنة التـابعـة للمـعلن اليـهـمـا والصـادر بتـاريخ .... فيمـا تضمـنه من رفض اعـتراض الطالب على تسـجيل براءة الاختراع المقدمة من شـركة .... بتاريخ .... وذلك للأسـباب الواردة بصـدر الصـحيـفـة والطلب والمسـتندات المقـدمـة من الطالب رفق هذه الدعـوى مع الزام المـعلن اليـه الأول المصــروفـات ومـقـابل أتعـاب المحاماة.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٨)
طلب على عريضة بالحجز التحفظى
على براءة اختراع
مادة ٤٩ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية

السيد الأستاذ المستشار /

رئيس محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... صاحب ومدير مصنع النصر لتكرير الزيوت المعدنية المستعملة والكائن بجهة .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

ضـــد

١) السيد/ .... صاحب مصنع .... والمقيم ....

٢) السيد/ .... المدير المسئول بالمصنع المذكور والمقيم بنفس العنوان .

الموضــوع

الطالب حاصل على براءة الاختـــراع رقم .... بتـــاريخ .... لتكرير الزيوت المعدنية المستعملة والمسجلة بإدارة براءات الاختراع منذ .... وقد فوجىء بأن المعروض ضدهما قاما بتقليد طريقته مهدرين بذلك الحمـاية التى قررها القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ ومرتكبين الجريمة المنصوص عليها بالمادة ١/٤٨ منه . وقد تقدم الطالب ببلاغ الى النيابة العامة التى حركت الدعوى الجنائية ضدهما ويخشى من استمرار هذا الوضع الذى يسبب أضراراً بالغة بمصالح مصنع الطالب ومنتجاته .

وحـيث أن المادة ٤٩ من القـانون رقـم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ المعـدلة بالقـانون رقم ٦٥٠ لسنة ١٩٥٥ نصت على أنه يجـوز لصـاحب براءة الاختراع أو الرسم أو النموذج أثناء نظر الدعـوى الادارية أو الجنائيـة أن يستـصدر من رئيس محكمة القضـاء الادارى أمـراً باتخـاذ الاجـراءات التحفظية وخاصة اعداد وصف تفصيلى عن المنتجات المقلدة والآلات والأدوات التى استخـدمت أو قد تستخدم فى ارتكاب الجريمة والبضـائع المستوردة من الخارج اثر ورودها وبحجز هذه الأشياء عند الاقتضاء(١).

بنـاء عليـه

نرجـو بعـد الاطلاع عـلى هذا الطلب وحـافظة المسـتندات المرفـقة ومواد القانون اصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظى ووضع الأختام على جميع البضـائع وآلات مصنع المعروض ضدهما الموضح بصدر الطلب .

والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمـه

ملحوظة : يجب أن ترفق بالطلب شهادة رسمية دالة على تسـجيل الاختراع .

تحريراً فى ....

---

(١) على الا يوقع الحجز إلا بعد أن يقدم الطالب كفالة تكفى لتعويض المدعى عليه إذا ثبت أنه غير محق فى دعواه .

صيغة رقم (١٣٩)
دعوى بطلب شطب اسم تجارى من السجل التجارى
مادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... الشريك المتضامن والمدير المسئول لشركة التضامن المسماة فور/سى بجهة............ والمقيم بجهة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى .

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... بصفته المدير المسئول لشركة التضامن .... (وشركاه) والمقيم بجهة .... متخاطبًا مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن فى الشركة المشار اليها ويعلن بنفس العنوان .

٣) السيد/ وزير التجارة بصفته الممثل القانونى لمكاتب السجل التجارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ .... تكوّنت شركة فور/سى لاستصلاح الأراضى والاستثمار الزراعى والحيوانى (وشركاه)[١] بين الطالب وآخرين ونص فى عقدها على أن الطالب هو

---

(١) وهو الاسم التجارى للشركة الذى اغتصبه المعلن اليهما .

المدير والممثل القانوني للشركة وقد اتخذت اجراءات شهرها وقيدها تحت رقم .... وكذلك بالمحكمة الابتدائية بجهة .... وقد قيّد الاسم التجاري للشركة (١) بالسجل التجاري بجهة .... التابع للمعلن اليه الأخير وذكر فيه عنوانها وكافة البيانات الأخرى التي أوجبها القانون ، وقد فوجيء الطالب بأن المعلن اليه أنشأ شركة تضامن بتاريخ .... تحمل نفس الاسم التجاري للشركة التي يمثلها الطالب وتزاول نفس النشاط وأنه قام بقيدها بنفس مكتب السجل التجاري .

وبما أن المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية تنص على أنه إذا قيّد الاسم التجاري في السجل التجاري وشهر وفقاً لأحكام اللائحة فلا يجوز لتاجر آخر استعمال هذا الاسم في نوع التجارة التي يزاولها صاحبه في دائرة مكتب التسجيل الذي حصل فيه القيد ونصت المادة ٤ من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم ٦٧ سنة ١٩٥٤ على سريان حكم المادة السابقة على الأسماء التجارية الخاصة بشركات التضامن وقضت المادة ٩ بعقاب من يستعمل اسماً تجارياً على خلاف أحكام القانون بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على مائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . وحيث أن المعلن اليه الأول والثاني قد خالفا أحكام القانون باتخاذهما اسم شركة الطالب اسماً تجارياً لشركتهما وكان ذلك في نفس دائرة السجل التجاري ولممارسة نفس النشاط وهو ما يحق معه للطالب أن يتخذ الاجراءات القانونية حفاظاً على كيان الشركة التي يمثلها ويتولى ادارتها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية

---

(١) وهو الاسم التجاري للشركة – فور/ سي – الذي اغتصبه المعلن اليهما .

الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بشطب قيد شركة التضامن المسماة .... (وشركاه) التى يمثلها المعلن اليهما الأول والثانى من السجل التجارى بجهة .... والزام المعلن اليه الثالث بصفته باجراء هذا الشطب مع الزامهما متضامنين المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ بدون كفالة مع حفظ حق الطالب فى التعويض وسائر حقوقه الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٠)
دعوى بالزام مكتب السجل التجارى باعطاء مستخرج من صفحة القيد
مادة ٣٢ من القانون التجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/وزير التجارة بصفته الرئيس الأعلى لمكاتب السجل التجارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد/رئيس مكتب السجل التجارى بجهة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب تاجر ومقيّد بالسجل التجارى لدى المعلن اليه الثانى تحت رقم .... بتاريخ .... وقد تقدم الطالب بتاريخ .... الى المعلن اليه الثانى بطلب اعطائه مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر المدعو .... بشارع .... بجهة .... لما تناهى الى علم الطالب من أن هذا التاجر قد صدرت ضده قرارات وأحكام بتوقيع الحجز التحفظى وأنه متوقف عن دفع ديونه وربما يكون قد حكم بإشهار افلاسه وهى كلها أمور لو صحت فإنها تشير الى مبلغ ما يعانيه هذا التاجر من ارتباك مالى مما يدعو الى الحذر فى التعامل معه.

وحيث أن الطالب أراد الاستيثاق رسميًا من هذه المعلومات حتى يتعامل مع التاجر المذكور فى ضوئها إلا أن المعلن اليه الثانى رفض بدون مبرر إعطاء البيان المطلوب رغم استعداد الطالب لسداد الرسم المقرر .

وحيث أن تصرف المعلن اليه الثاني يشكل خطراً على مصالح الطالب وكان المعلن اليه الأول هو الممثل القانوني والرئيسي الأعلى للثاني .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الدائرة......... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بالزامهما بتسليم الطالب مستخرجًا من صحيفة قيد التاجر الموضح اسمه وعنوان تجارته بصدر هذه الصحيفة أو اعطاء الطالب شهادة سلبية بواقع الحال بعد سداد الرسوم المقررة مع الزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤١)
دعوى تعويض لثبوت عدم تقليد اختراع
مادة ١٦٣ مدنى ومادة ٤٩ من القانون
رقم ١٣٢ لسنة ٤٩ بشأن براءات الاختراع

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب صاحب مصنع .... والمعلن اليه صاحب مصنع .... وبتاريخ .... تقدم المعلن اليه ببلاغ ضد الطالب الى نيابة .... اتهم فيه الطالب بأنه قام بتقليد طريقته فى عمل .... فأحالت النيابة الأوراق الى محكمة جنح .... متهمة الطالب بنفس الاتهام حيث مثل المعلن اليه أمام محكمة الجنح وأصر على اتهامه وادعى مدنيًا قبل الطالب بمبلغ ٥٠١ ج على سبيل التعويض المؤقت عن الأضرار الذى زعم أنها أصابته من الجريمة التى نسبها للطالب بلا وجه حق . وحيث أن محكمة الجنح قضت بتاريخ .... فى الجنحة رقم .... ببراءة الطالب ورفض الدعوى المدنية المقامة من المعلن اليه وتأيد حكم البراءة ورفض الدعوى المدنية بالاستئناف رقم .... جنح مستأنف .... الصادر بجلسة ....

ولم يكتفِ المعلن اليه بذلك بل أنه أثناء تداول الجنحة بادر باتخاذ اجراءات الحجزٰ التحفظى ووضع الأختام على مصنع الطالب وظل هذا الحال أكثر من سنة ونصف كان فيها مصنع الطالب مغلقًا مما بدد

كيانه وأهدر سمعته وحلت به خسارة جسيمة تتمثل فى الأرباح التى ضاعت عليه كما فاته كسب محقق يتمثل فى وقف مصنعه وبالتالى وقف الانتاج وبذلك يكون المعلن الى سيء النية متعسفاً فى استعمال حقه فضلاً عن أن حكم البراءة هو عنوان الحقيقة وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب تعويضًا اجماليًا عن الأضرار المادية والأدبية التى لحقت به ويقدرها بمبلغ ....

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة......... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى تنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب تعويضًا قدره......... عن الأضرار التى أصابته على نحو ما توضح بوقائع الدعوى مع حفظ حق الطالب في اتخاذ الاجراءات الجنائية ضد المعلن اليه والرجوع عليه .... بدعوى البلاغ الكاذب وسائر حقوقه الأخرى ومع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

الباب السادس
صيغ التحكيم التجارى

ملحوظة : أنظر فى المزيد من الصيغ كتابنا التحكيم الإختيارى والاجبارى فى المواد المدنية والتجارية طبعة ٢٠٠١

صيغة رقم (١٤٢)
دعوى بطلان حكم تحكيم لتعذر تقديم الدفاع بسبب عيوب فى الاجراءات
مادة ٥٣/ج من القانون ٢٧/ ٩٤

إنه فى يوم ......

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ...... ومحله المختار مكتب الأستاذ ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :

السيد/ .... بصفته رئيس هيئة تحكيم (يذكر نوع النزاع)

ويعلن بجهة ...... متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

كان الطالب مدعى عليه فى مشارطة التحكيم بشأن النزاع (......) وبعد اختيار المحكمين ومباشرة الاجراءات فوجئ الطالب بصدور حكم التحكيم الذى ينص منطوقه على « ...... يذكر المنطوق » وحيث أن الطالب لم يعلن اعلاناً صحيحًا باجراءات التحكيم وبمكانه كما لم يرسل المدعى فى خصومة التحكيم البيان المنصوص عليه بالمادة ٣٠ من قانون التحكيم رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ وترتب على ذلك صدور حكم التحكيم بناء على هذه الاجراءات الباطلة والتى حالت بين الطالب وبين تقديم دفاعه مما يحق معه طلب ابطال الحكم .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة (١) ...... الدائرة ...... الكائن

---

(١) ترفع دعوى البطلان خلال التسعين يومًا من تاريخ اعلان حكم التحكيم –

مقرها بجهة ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لكى يسمع الحكم بقبول هذه الدعوى شكلاً وفى الموضوع ببطلان حكم التحكيم المشار إليه بصلب هذه الصحيفة واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

واضافة مصروفات الدعوى على عاتق التحكيم أو - والزام المدعى عليه فى خصومة التحكيم (خصم طالب البطلان) المصروفات .

= وتختص بدعوى البطلان فى التحكيم التجارى الدولى محكمة استئناف القاهرة أو محكمة الاستئناف التى كان طرفا النزاع قد اتفقا على اختصاصها - أما فى غير التحكيم التجارى الدولى يكون الاختصاص لمحكمة الدرجة الثانية التى تتبعها المحكمة المختصة أصلاً بنظر النزاع .

انظر فى المزيد من الشرح ومن الصيغ - كتابنا - التحكيم الإختيارى والاجبارى فى المواد المدنية والتجارية طبعة سنة ٢٠٠١

صيغة رقم (١٤٣)
دعوى بطلان حكم تحكيم تجارى دولى بسبب استبعاده تطبيق القانون الذى اتفق عليه الأطراف
مادة ٥٣ ومادة ٥٤ من القانون ٢٧/ ٩٤

إنه فى يوم ......

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ...... ومحله المختار مكتب الأستاذ ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :

السيد/ ...... رئيس هيئة التحكيم (......) متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

كان الطالب طرفاً فى نزاع التحكيم (مدعى أو مدعى عليه) الخاص بـ ...... وقد قام المعلن إليه برئاسة هيئة التحكيم طبقًا للمشارطة والاجراءات المتفق عليها إلا أنه بعد صدور حكم التحكيم فوجئ الطالب بأنه تجاهل تطبيق القانون الذى اتفق الأطراف على تطبيقه فى موضوع النزاع حيث طبق قانون دولة ...... فى حين أن الاتفاق كان على قانون دولة المدعى (أو المدعى عليه مثلاً) وحيث أن هذا التحكيم يعتبر تجارياً طبقًا للمادة الثانية من القانون رقم ٢٧ لسنة ٩٤ وكانت المادة ٥٣/د تجيز طلب الحكم ببطلان التحكيم إذا استبعد تطبيق القانون المتفق عليه - كما أن محكمة استئناف القاهرة تكون هى المختصة عملاً بأحكام المادتين ٩ و ٥٤ من ذات القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه

الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة استئناف القاهرة الدائرة ......
بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لسماعه
الحكم ببطلان حكم التحكيم المشار إليه مع ما يترتب على ذلك من
أثار .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٤٤)
طلب بتنفيذ حكم تحكيم
مادة ٥٦ من قانون ٢٧/٩٤

السيد المستشار / رئيس محكمة استئناف القاهرة .

تحية طيبة وبعد :

مقدمة لسيادتكم ..... المقيم ...... ومحله المختار ......

ضـــد

السيد / .... المقيم ......

الموضـــوع

صدر لصالح الطالب حكم تحكيم بتاريخ ...... فى النزاع بينه وبين المقدم ضده وقد أودع الحكم قلم كتاب المحكمة عملاً بالمادة ٤٧ من القانون ٢٧/١٩٩٤ وكان من مصلحة الطالب تنفيذه .

لذلـــك

أرجو اصدار الأمر بتنفيذ حكم التحكيم المشار إليه ومرفق طيه المستندات التى يتطلبها القانون وهى :

(١) أصل الحكم (أو صورة مرفقة به) .

(٢) صورة من اتفاق التحكيم .

(٣) ترجمة مصدق عليها من جهة معتمدة إلى اللغة العربية لحكم التحكيم إذا لم يكن صادراً باللغة العربية .

(٤) صورة من المحضر الدال على ايداع الحكم قلم كتاب محكمة الاستئناف .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ......

مقدمة ......

صيغة رقم (١٤٥)
طلب تصحيح خطأ مادى فى حكم المحكمين
مادة ١/٥٠ من قانون ٢٧/ ٩٤

السيد / رئيس هيئة تحكيم ...... (الهيئة التى أصدرت الحكم)

تحية طيبة وبعد ،

مقدمة ...... المقيم ...... ومحله المختار مكتب ......

ضـــد

السيد / .... المقيم ......

الموضـــوع

باشرت هيئة التحكيم برئاسة سيادتكم اجراءات التحكيم فى النزاع بين الطالب والمقدم ضده ، وصدر حكم المحكمين بتاريخ ...... إلا أن الطالب تبين له وجود خطأ مادى كتابى بحت يتعلق بـ ...... (يذكر هذا الخطأ) .

وحيث أنه لم يمض ثلاثون يوماً على صدور الحكم وبالتالى يحق للطالب أن يتقدم بهذا الطلب لاجراء التصحيح المطلوب .

بناء عليـه

أرجو بعد الاطلاع على حكم التحكيم المرفق صورته وبعد تحديد مواطن الأخطاء المادية البحتة اتخاذ اللازم نحو تصحيحها وذلك فى مواجهة المقدم ضده (وهو الطرف الآخر الخصم فى نزاع التحكيم) .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى / /

مقدمة

....

مدعى أو مدعى عليه فى خصومة التحكيم

صيغة رقم (١٤٦)
طلب تفسير حكم محكمين
مادة ١/٤٩ من القانون ٩٤/٢٧

السيد / .... رئيس هيئة تحكيم ...... (التى كانت تنظر النزاع) .

مقدمة ...... المقيم ...... ومحله المختار ......

الموضـــوع

مقدمة ...... المدعى فى خصومة التحكيم الذى صدر فيه الحكم بتاريخ ...... والذى جاء فى منطوقه (يذكر المنطوق) وحيث أن هذا المنطوق يكتنفه الغموض وتحمل عباراته أكثر من معنى وبيان ذلك ما ورد بعبارة ...... الأمر الذى يستدعى تفسير هذا الغموض واللبس عملاً بالمادة ١/٤٩ من القانون ١٩٩٤/٢٧ ولم تمض مدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها وذلك من صدور الحكم حتى تاريخ هذا الطلب مما يعتبر الطلب مقبولاً شكلاً كما أن الطالب (المدعى) قام باعلان خصمه (المدعى عليه) بهذا الطلب قبل تقديمه ومرفق طيه صورة الاعلان مرفقة من المدعى عليه .

بناء عليـــه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة اتخاذ اللازم نحو تفسير ما غمض فى المنطوق .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى / /

مقدمة

....

الباب السابع
الصيغ القانونية
فى السمسرة والبورصات
والوكالة بالعمولة

صيغة رقم (١٤٧)
دعوى من سمسار بطلب أتعابه
مادة ١٩٤ تجارى و٧٠٩/٢ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... والمقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يحترف مهنة السمسرة ووكيل فى عقد الصفقات ، وقد كلفه المعلن اليه بأن يتوسط له فى بيع الفيلا التى يمتلكها فى حى الزمالك بالقاهرة والبالغ مساحتها .... والمحددة المواصفات طبقاً للمعلومات التى أمد بها المعلن اليه الطالب والثمن الذى طلبه فيها .

وحيث أن الطالب بذل من الجهود والمساعى على مدى ما يزيد على شهر ونصف حتى انتهى الى تحقيق رغبة المعلن اليه فبيعت الفيلا الى احدى السفارات الأجنبية وهى سفارة .... بمبلغ .... وتمت الصفقة بناء على وساطة الطالب ونجاح مساعيه .

وحيث أنه لدى مطالبة المعلن اليه بنصيب الطالب على أساس ٥٪ من قيمة الصفقة عرض نسبة ١,٥ ٪ فقط وهى نسبة تنطوى على الغبن ولا تتناسب مع قيمة الصفقة وأهميتها وما بذله من جهود وما حقق من نفع للمعلن اليه .

ولما كان الطالب يحترف مهنة السمسرة وهى فى حقيقتها وكالة فى عقد الصفقات وكانت المادة ٧٠٩/٢ مدنى تنص على أنه إذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعاً لتقدير القاضى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب نسبة ٥٪ من قيمة الصفقة البالغة مبلغ .... والموضحة تفصيلاً بصدر الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٨)
طلب على عريضة بالإذن ببيع الأشياء المرهونة بالمزاد العلنى على يد سمسار
مادة ١٢٦ تجارى(١)

السيد الأستاذ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة .... الابتدائية .

تحية طيبة وبعد

مقدمه .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ......... المحامى .

ضـد

السيد/.................. المقيم ....

الموضـوع

الطالب دائن مرتهن على البضائع المودعة بمخزن المعروض ضده الكائنة بجهة .... وهذه البضاعة مبيّنة تفصيلاً بالأوراق والمستندات الموقع عليها من المعروض ضده والموجودة تحت يد الطالب .

وحيث أن ميعاد وفاء الدين قد حلّ ولم يفِ المعروض ضده بالتزامه رغم انذاره على يد محضر بالسداد بتاريخ ....

---

(١) تقابل نص المادتين ٧٨ و٧٩ من قانون التجارة الملغى وكان الفقه والقضاء يرى ان الأحكام التى قررتها هاتان المادتان تسرى على الرهن المدنى لأن المادة الأولى روعى فى وضعها مصلحة الدائن تسهيلاً له فى الوصول الى حقه فى أسرع وقت وبأقل النفقات وقد رأى المشرع أن يحيط المدين بشىء من الحماية فوضع المادة الثانية وإذ كان هذا هو الحال فى الأمور التجارية فمن باب أولى يكون فى الأمور المدنية التى روعى فيها مصلحة المدين لا الدائن إذ ليس من المعقول أن تكون احكام الرهن المدنى أشد قسوة على المدين من أحكام الرهن التجارى (راجع هذه الآراء فى الأبجدية القضائية للقاضى محمد فهمى غانم ، المجلد الأول سنة ١٩٤٩ ص ٢٦٣ .

وحيث أن المادة ١٢٦ من قانون التجارة تنص على أنه إذا لم يدفع المدين الدين المضمون بالرهن فى ميعاد استحقاقه كان للدائن المرتهن بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تكليف المدين بالوفاء أن يطلب بعريضة تقدم إلى القاضى المختص بالمحكمة التى يقع فى دائرتها موطنه الأمر ببيع الشئ المرهون كله أو بعضه ولا يجوز تنفيذ الأمر الصادر من القاضى بالبيع إلا بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تبليغه إلى المدين والكفيل إن وجد مع بيان مكان البيع وتاريخه وساعة ويتم البيع بالمزاد وإذا كان الشئ متداولاً فى سوق الأوراق المالية أمر القاضى ببيعه على يد أحد السماسرة .

بناء عليه(١)

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة ومواد القانون اصدار الاذن ببيع الأشياء المرهونة بالمزاد العلنى على يد سمسار والتصريح له باتخاذ الاجراءات التى أوجبتها المادة ٧٨ من المجموعة التجارية .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

وكيل الطالب

---

(١) يقدم الطلب من اصل وصورة – وهذه الصيغة يمكن ايضاً ان تقدم من الوكيل بالعمولة بطلب الاذن ببيع البضائع الموجودة تحت يده لحصوله على دينه إن لم يأذن له موكله بذلك (مادة ١٦٧ تجارى) .

صيغة رقم (١٤٩)
دعوى مسئولية ضد وكيل بالعمولة
مادتان ٢٧٧ و ٢٧٨ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/ وزير النقل والمواصلات بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد/ رئيس هيئة البريد بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب ناشر وقد عهد بتاريخ .... الى المعلن اليه الثانى بنقل عدد .... طرد من الكتب والمراجع القانونية والأدبية الى كل من العراق والكويت والمغرب وفقًا للمشارطة المبرمة فى التاريخ المشار اليه والتى تحددت فيها تفصيلاً مواصفات الطرود وكميتها ووزنها وعددها والأسعار المحددة والمدة اللازمة للنقل . وبعد أن سلم الطالب الى المعلن اليه الثانى الطرود فوجىء بعد مضى المدة المحددة باخطارات من الناشرين فى الدول العربية المشار اليها بأنها لم تصل بعد وبالاستفسار عن السبب تبيّن أن هناك تحقيقاً ادارياً يجرى مع بعض العاملين التابعين للمعلن اليه الثانى عن تلف الطرود نتيجة تسرب بعض المياه اليها وهى لازالت موجودة فى مخازن هيئة البريد .

وحيث أن مصلحة البريد تعتبر أمينة للنقل ووكيلة بالعمولة فى نفس الوقت ويعتبر عملها تجارياً بنص المادة ٩٠ من قانون التجارة

التى توجب عليها نقل الرسائل والطرود وضمان سلامة وصولها وتسليمها للمرسل اليه وأنها تتحمل مسئولية الهلاك والتلف والتقصير ومسئوليتهما هنا مفترضة طبقاً للمادتين ٢٧٧ و ٢٧٨ من القانون التجارى ولا يمكن دفع هذه المسئولية إلا بالقوة القاهرة أو خطأ الطالب أو العيب فى البضاعة وهو ما لم يحصل فى وقائع هذه الدعوى مما يحق معه للطالب عملاً بالقواعد العامة (مادة ١٦٣ مدنى) وعقد النقل أن يطلب تعويض الأضرار التى حلت به نتيجة خطأ المعلن اليه الثانى وقد اختصم المعلن اليه الأول بصفته الرئيس الأعلى والمسئول قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بالزامهما متضامنين بأن يؤديا للطالب مبلغ .... تعويضاً عن الأضرار التى أصابته نتيجة تلف الطرود الموضحة بصدر الصحيفة ومشارطة النقل والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٠)
دعوى ضد متعهد النقل بالزامه بتسليم بضاعة
مادة ٢٨١ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... اتفق الطالب مع المعلن اليه (بوصفه متعهداً لنقل البضائع) على أن ينقل له الأجهزة والمنقولات الآتية :

(توضح تفصيلاً مواصفات وعدد وكمية ونوع البضاعة) .

وذلك من جهة .... الى جهة .... لقاء أجر مقداره .... وعند التعاقد سدد الطالب للمعلن اليه عربوناً قدره .... وبتاريخ .... لدى استلام المنقولات تبيّن للطالب أن بعضها قد تلف (تذكر الأشياء التى تلفت ونوع التلفيات) رغم أن المعلن اليه تعهد بتوصيل الأجهزة والمنقولات سليمة الى مكان الوصول .

وحيث أن الطالب بصدد اقامة دعوض موضوعية للمطالبة بالتعويض وكان يحق له أن يثبت الحالة الراهنة للمنقولات محل التعاقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... للأمور

المستعجلة[1] الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بندب خبير لاثبات حالة البضاعة الموضحة بصدر الصحيفة وتحديد ما بها من تلفيات وقيمتها مع الأمر بتسليمها الى أمين والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(1) يمكن تضمين هذا الطلب المستعجل فى دعوى الموضوع المرفوعة بطلب التعويض .

وإذا حصل الامتناع عن استلام الأشياء المنقولة او وقع نزاع فيه يصير تحقيق حالتها واثباتها بمعرفة اهل الخبرة تعينهم محكمة المواد الجزئية ويجوز لهذه المحكمة أن تأمر بايداع تلك الأشياء أو حجزها ثم نقلها الى محل مؤتمن كمخزن الجمرك وان تأمر ايضاً ببيع جزء منها بقدر أجرة المثل .

الباب الثامن
الصيغ القانونية فى دعاوى
الأوراق التجارية والتجار

صيغة رقم (١٥١)
دعوى بطلب أداء دين ثابت بسند لأمر
مادة ٤٦٨ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ ١٣ يناير سنة ١٩٦٢ تقدم الطالب للسيد رئيس محكمة القاهرة الابتدائية بطلب جاء فيه أنه يداين المعلن اليه بمبلغ ٧٥٥٥ج بمقتضى سند لأمر صادر من المعلن اليه لأمر السيد/ أحمد عوض ومظهر من الأخير تظهيراً تأمينياً لأمر الطالب ويستحق الأداء فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٦٠ .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف عن الوفاء بقيمة هذا السند رغم حلول ميعاد استحقاقه ومطالبته بالوفاء وإعلانه باحتجاج عدم الدفع فى ٥ مايو سنة ١٩٦١ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لسماع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب المبلغ المسطر فى السند وقدره ...... والفوائد القانونية بواقع ٤ ٪ من تاريخ اعلانه باحتجاج عدم الدفع وحتى تمام الوفاء والزامه المصاريف ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٢)
دعوى براءة ذمة من دين تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب والمعلن اليه من التجار وكانت بينهما معاملات مالية فى الفترة من .... الى .... وقد حدثت بعض الخلافات فى عمليات توريد البضاعة وسداد الثمن أدت الى انهاء كافة المعاملات بينهما اتفاقاً وتم عمل محضر تخالص أقر فيه المعلن اليه انه لا يطالب الطالب بأى شىء فى المستقبل وأن أحدهما ليس مديناً أو دائناً للآخر .

وحيث أنه بتاريخ .... علم الطالب أن المعلن اليه تحت يده سند لأمر مؤرخ .... وعلى ظهره عدة تظهيرات وعلم الطالب أن اسمه قد تردد فى خصوص المديونية التى يحملها هذا السند ، وخشية من الطالب أن يبادر المعلن اليه باتخاذ أى اجراء بمقتضى هذا السند قد يضر بسمعة الطالب التجارية سيما وأنه ليست عليه ديون لأحد بما فيهم المعلن اليه .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب اثبات براءة ذمته من أى دين تجارى للمعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم ببراءة ذمة الطالب من أى دين تجارى للمعلن اليه مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الطالب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٣)

جنحة شيك لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب

مادة ٤٧٣ تجارى ومادة ٣٣٧ عقوبات(١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد (٢)/ ....المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/..................... المقيم ....متخاطباً مع ....

٢) السيد/وكيل نيابة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى النيابة بمحكمة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... أصدر المعلن اليه الأول شيكاً للطالب بمبلغ .... مسحوباً على بنك .... فرع ....

وحيث أن الطالب قدم الشيك للبنك فتبيّن :

أنه لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب .

---

(١) م ٣٣٧ ع – يحكم بهذه العقوبا ت(عقوبات النصب المنصوص عليها بالمادة ٣٣٦ ع) على كل من أعطى بسوء نية شيكاً لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب أو كان الرصيد أقل من قيمة الشيك أو سحب بعد اعطاء الشيك كل الرصيد أو بعضه بحيث يصبح الباقى لا يفى بقيمة الشيك أو أمر المسحوب عليه البنك بعدم الدفع » – راجع هامش ٣ فى نهاية هذه الصيغة .

(٢) ليس يلزم أن يذكر المدعى أنه دائن بقيمة الشيك لأن الشيك بطبيعته أداة وفاء لحماية التعامل بالدرجة الأولى فيتعيّن صرفه حتى ولو كانت هناك مخالصة مستقلة عن ذات الشيك وتلك مسألة موضوعية فيجوز للمحكمة الجنائية أن تقضى بالبراءة حسبما يتضح لها من المستندات المطروحة .

أو ... أن الرصيد الموجود بالبنك لا يغطى قيمة الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول قد سحب رصيده بعد اعطاء الطالب الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أصدر أمراً للبنك بعدم صرف الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أخطر البنك المسحوب عليه الشيك بارجاء صرفه .

أو ... أن المعلن اليه الأول له رصيد يغطى قيمة الشيك إلا أنه عمد الى تغيير توقيعه المعتمد لدى البنك وترتب على ذلك رفض البنك صرفه (١).

أو.. أن المعلن اليه أقفل حسابه لدى البنك .

وحيث أن الطالب أُضير من الجريمة ويحق له الادعاء مدنيًا عملاً بحكم المادة ٢٥١ اجراءات وقد اختصم المعلن اليه الثانى لمباشرة الدعوى الجنائية وتوجيه الاتهام والمطالبة بإنزال مواد العقاب المقررة قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الأول الحضور أمام محكمة جنح (٢) ....

---

(١) جرائم الشيك يتطلب دائمًا أن يتوافر فى الشيك عناصره كورقة تجارية بأن يكون له تاريخ واحد ، وإلا فقد مقوماته كأداة وفاء تجرى مجرى النقود وتحوّل الى أداة ائتمان (كمبيالة أو سند لأمر) فيتعيّن ان يكون تاريخ السحب هو نفسه تاريخ الوفاء بمعنى أن يكون مستحق الأداء بمجرد الاطلاع عليه بغض النظر عن وقت تحريره .
ويتحقق القصد الجنائى بعلم الجانى وقت اصدار الشيك انه لا يقابله رصيد كاف وقائم وقابل للسحب ويستوى انعدام الرصيد مع عدم كفايته أو الأمر بعدم صرفه . ولا يعتبر من ظهر الشيك مرتكباً للجريمة إلا إذا كان يعلم بأنه لا يقابله رصيد لأن التظهير يطهر الورقة التجارية من الدفوع .
راجع فى تفاصيل ذلك مؤلفنا الجنحة المباشرة طبعة ١٩٩٨ ص ٢٤١ و ٢٤٢ .

(٢) الاختصاص المحلى يكون لمحكمة الجنح الواقع فى دائرتها محل اقامة المتهم أو مكان وقوع الجريمة أو مكان ضبط المتهم . (مادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية) ، والاختصاص المحلى فى المواد الجنائية من النظام العام .

الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى سوف تنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بطلبات المعلن اليه الثانى عقابه بالمادة ٣٣٧ عقوبات والزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ ٢٠٠١ج (١) على سبيل التعويض المؤقت والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ.

لأنه بتاريخ .... بدائرة قسم .... أصدر الشيك المبيّن الوصف والمعالم بصدر الصحيفة والذى تبيّن أنه لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب .... (أو والذى تبيّن أن الرصيد ... الخ . وذلك حسب الوصف والقيد المبيّن بصدر الصحيفة) (٢) .

ولأجل العلم .

---

(١) بناء على تعديل المادة ٤٢ مرافعات بالقانون رقم ١٨ لسنة ٩٩ أصبحت المحكمة الجزئية مختصة بالحكم ابتدائياً فى الدعاوى التى لا تجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز ألفى جنيه – ولذلك يجب الادعاء بمبلغ ٢٠٠١ج حتى يمكن استئناف الحكم .

(٢) نصت المادة ٤٧٣ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه يجب أن يشتمل الشيك على البيانات الآتية : (أ) كلمة شيك مكتوبة فى متن الصك وباللغة التى كتب بها (ب) أمر غير معلق على شرط بوفاء مبلغ معين من النقود مكتوباً بالحروف والأرقام (ج) اسم البنك المسحوب عليه . (د) مكان الوفاء (هـ) تاريخ ومكان اصدار الشيك (و) اسم وتوقيع من أصدر الشيك ونصت المادة ٤٧٤ على أن الصك الخالى من أحد البيانات المذكورة فى المادة ٤٧٣ لا يعتبر شيكاً إلا فى حالتين **الأولى** إذا كان الشيك خالياً من بيان مكان الوفاء اعتبر مستحق الوفاء في المكان الذى يوجد به المركز الرئيسى للبنك المسحوب عليه **الحالة الثانية** إذا خلا الشيك من بيان مكان اصداره اعتبر أنه صدر فى موطن الساحب .

ونصت المادة الأولى من قانون الاصدار على أن يلغى نص المادة ٣٣٧ من قانون العقوبات اعتباراً من أول اكتوبر سنة ٢٠٠٠ كما نصت المادة الثالثة اصدار على أن يعمل بالأحكام الخاصة بالشيك اعتباراً من أول اكتوبر سنة ٢٠٠٠ وتطبق على الشيك الصادر قبل ذلك التاريخ الأحكام القانونية المعمول بها فى تاريخ اصداره إذ كان ثابت التاريخ أو تم اثبات تاريخه قبل أول اكتوبر سنة ٢٠٠١ ثم صدر القانون رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٠٠ نص على أن تستبدل عبارة أول اكتوبر سنة ٢٠٠٢ بعبارة أول اكتوبر سنة ٢٠٠١ بكل من المادة الأولى والمادة الثالثة من قانون الاصدار .

صيغة رقم (١٥٤)

دعوى إخلاء ضد مستغل محل لممارسة مهنة

مادة ٥٩٤ مدنى ومادتان ١ و٢ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب مالك للعقار الكائن بجهة .... وقد أجر للمعلن اليه الأول دكاناً أسفل هذا العقار بموجب عقد ايجار مؤرخ .... بأجرة شهرية مقدارها ....٪ لمزاولة نشاطه الحرفى وهو تصليح أجهزة التليفزيون والفيديو .

وبتاريخ .... فوجىء الطالب بوجود المعلن اليه بالمحل وقيامه باستغلاله فى نشاط أخر (كنشاط الحلاقة مثلاً) .

وحيث أن المهنة أو الحرفة التى تقوم أساسًا على النشاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها والتى لا تدر عليه ربحاً وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل فى تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله ولا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارة حتى لو اقتضت هذه الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد بتقديمها اليهم استكمالاً لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداداً طبيعياً لأيهما (نقض رقم ٤٩٨ سنة ٤٦ق جلسة ٧٩/١٢/١٧ س٣٠

ص ٥٤٨ ونقض رقم ٩٣٩ سنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٢ س٣٠ ص ٢٣٢ - قضاء النقض التجارى للمستشار الدكتور/ أحمد حسنى ص ٣٥٤ و ٣٥٥) .

ولما كانت المادة ١/٥٩٤ مدنى تنص على شرط مانع يمنع المستأجر من التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن وكانت الفقرة الثالثة من نفس المادة تقصر الاستثناء بالتنازل عن الإجارة على الأماكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية التى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما .

وحيث أنه وقد خرج المعلن اليهما على هذه القواعد المقررة قانوناً الأمر الذى يحق معه للطالب اخلاؤهما من عين التداعى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد بمشيئة الله علناً فى الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم باخلائهما من الدكان الموضح البيان والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار امؤرخ .... والزامهما بتسليمه للطالب خالياً مما يشغله وصالحًا للاستعمال والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة.

مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٥)

دعوى من ورثة تاجر ببطلان تعهد بالتعامل مع بيت تجارى معيّن

مادتان ١ و ٢ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب ورثة المرحوم .... (التاجر)والمقيمين بجهة .... ومحلهم المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... للتجارة ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالبون ورثة المرحوم .... الذى كان يزاول التجارة ويتخذها حرفة معتادة له وذلك بمحله الكائن بجهة .... وكان قبل وفاته قد تعاقد مع الشركة التى يمثلها المعلن اليه على أن يلتزم بالتعامل مع هذه الشركة فقط دون سواها ولم يحدد هذا الالتزام الغريب الذى وقعه مورث الطالبين نطاقاً معيناً أو زمناً محدداً ينتهى فيه كما شمل التعهد النص على انتقال هذا الالتزام الى الورثة .

وحيث انه وإن كان من المستساغ قبول مثل هذا الالتزام لفترة محددة بالنسبة للمتعهد نفسه وهو التاجر المتوفى مورث الطالبين إلا أن المبادئ العامة للقانون تأبى تأبيد التعهدات كما تتنافى مع فكرة انتقالها الى الورثة لمخالفة ذلك للنظام العام الذى يشكل مجموعة القواعد الملزمة الزاماً لا يستطيع المتعاقدان أن يدخلا أى تعديل فيها

وهى قد تكون بنص تشريعى يقضى بذلك أو لمجرد كونها من الروابط التى يقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية بحيث يعتبر القانون والقضاء أن المصلحة التى تكفلها قاعدة قانونية من هذه القواعد تعلو على مصلحة الأفراد وتسمو الى مقام المصلحة العامة فلا يجوز لهم مناهضتها باتفاقات تعقد بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصلحة خاصة ومن أولى هذه المصالح العامة حرية التجارة والعمل فلا يصح لشخص أن يتفق على ما يقضى على هذه الحرية متى كان المنع مطلقاً غير مقيّد بزمان أو مكان (السنهورى نظرية العقد ، فقرة ٤٨٣ وما بعدها طبعة ١٩٤٢) .

وحيث أنه والحالة هذه يحق للطالبين أن يطلبوا الحكم ببطلان التزام مورثهم .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم ببطلان تعهد مورثهم المرحوم .... بالتعامل مع المعلن اليه فقط دون سواه واعتبار هذا الالتزام كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

صيغة رقم (١٥٦)
دعوى تثبيت ملكية متجر

مواد ٣٤ و٣٧ و٣٨ تجارى والمادتان ٥٩٤/٢ و٩٧٦/١ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... التاجر بجهة ....
والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد بيع عرفى مؤرخ .... اشترى الطالب من المعلن اليه الأول (التاجر) محل تجارته الكائن بجهة .... والمستأجر من المعلن اليه الثانى بعقد ايجار مؤرخ .... لمزاولة النشاط التجارى وقد تسلم الطالب المحل ووضع يده على محتوياته كما تسلم ملحقاته ومن بينها عقد الايجار .

ولما كانت المادة ٣٧ تجارى وكان نص المادة ٥٩٤ مدنى يقضى بجواز بيع المتجر إذا اقتضت الضرورة وهى قائمة بالنسبة للمعلن اليه الأول فى خصوصية هذه الدعوى . وحيث أن بيع المحل التجارى بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك حق الايجار يعتبر بيعًا للمنقول وتسرى فى شانه أحكام المادة ٩٧٦/١ مدنى التى تنص على أن من حاز منقولاً بسبب صحيح وتوافرت لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكًا له .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت ملكيته للمتجر ومنع تعرض المعلن

اليه الثانى له بعد أن جرى البيع صحيحاً فى نطاق أحكام المادة ٥٩٤ من القانون المدنى سالفة الاشارة التى لا تشترط موافقة المؤجر عند بيع المحل التجارى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بتثبيت ملكية الطالب للمتجر الموضح بصدر الصحيفة ومنع تعرضهما للطالب فى ذلك .

مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٧)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظى بناء على كمبيالة
مادة ٣٧٩ تجارى ومادة ٣١٦/١ مرافعات

السيد/ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة .... الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى .

ضـــد

السيد/ .... التاجر والمقيم ....

الموضوع

بتاريخ .... سحب المعروض ضده كمبيالة لصالح الطالب بمبلغ .... وهى مقبولة الدفع وعليها صيغة القبول .

وحين حلّ ميعاد استحقاقها ماطل المعروض ضده فى سداد قيمتها فقام الطالب باتخاذ اجراءات البروتستو (١) .

وحيث أنه رغم ذلك يحق للطالب تأسيسًا على حكم المادة ٣٧٩ من ذات القانون أن يطلب الحجز التحفظى على منقولات المعروض ضده كما أن هذا الحق ثابت للطالب بصريح نص المادة ٣١٦/١ مرافعات التى تجيز للدائن أن يوقع الحجز التحفظى على منقولات

---

(١) يجوز لحامل الكمبيالة المعمول عنها بروتستو عدم دفع زيادة على ماله من حق المطالبة على وجه الرجوع أن يحجز منقولات الساحب أو القابل أو المحيل حجزًا تحفظيًا بشرط مراعاة الاجراءات المقررة لذلك فى قانون المرافعات – وهذه الاجراءات بينتها المواد ٣١٦ و ٣٢٤ مرافعات .

مدينة فى حالة ما إذا كان حاملاً لكمبيالة أو سند تحت الإذن وكان المدين تاجـراً له حق التـوقـيع علـى الكمـبيـالة أو السـند يلـزمه بالوفـاء بحـسـب قانون التجارة .

بنـــاء عليـــه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة ومواد القانون إصـــدار الأمر بتوقـيع الحـجز التـحفظى على منقـولات المعروض ضـده والموجودة بمحله الكائن بالعنوان الموضح بصـدر الطلب .

والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمـــــه

توقيع الطالب أو وكيله

تحريراً فى ....

صيغة رقم (١٥٨)
طلب وقتى للمطالبة بقيمة كمبيالة ضائعة
مادة ٤٣٣ تجارى

السيد الأستاذ رئيس محكمة .... الابتدائية

بصفته قاضياً للأمور الوقتية

تحية طيبة وبعد

مقدمه .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى .

ضـــد

السيد/ .... التاجر بجهة .... والمقيم ....

الموضـــوع

بتاريخ .... سحب المعروض ضده كمبيالة[1] لصالح الطالب بمبلغ .... وهى مقبولة الدفع وعليها صيغة القبول .

وحيث أنها فقدت من الطالب وتحرر بذلك المحضر رقم .... لسنة .... وحيث أنه عملاً بأحكام المادتين ٤٣٣ و ٤٣٤ من القانون التجارى يحق للطالب المطالبة بقيمة الكمبيالة بناء على نسختها الثانية بأمر من قاضى الأمور الوقتية.

---

(١) الكمبيالة وتسمى باللغة العربية السفتجة بضم السين وسكون الفاء ، يقال ... سفتجه بفتح السين اى تعامل معه بالسفتجة ، وهى ورقة تجارية عبارة عن محرر يتضمن امراً صادراً من الساحب الى المسحوب عليه بدفع مبلغ معيّن فى تاريخ معيّن أو قابل للتعيين لإذن شخص ثالث أو المستفيد ويبيّن فيه أن القيمة وصلت ويذكر التاريخ ومن ثم فإن أطراف الكمبيالة الثلاثة هم الساحب والمسحوب عليه والمستفيد (حامل الكمبيالة) .

بنـاء عليـه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة الأمر بالزام المعروض ضده بأداء قيمة الكمبيالة المبيّنة بصدر هذه الصحيفة والمرفق صورتها (١).

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

توقيع الطالب

---

(١) **المادة ٤٣٣** - يجوز لمن ضاعت منه كمبيالة (مقبولة أو غير مقبولة) ولم يتمكن من تقديم إحدى النسخ الأخرى أن يستصدر أمراً من القاضى المختص بوفائها بشرط أن يثبت ملكيته لها وان يقدم كفيلاً .

ويقدم الطلب من اصل وصورة مرفقاً به المستندات الدالة .

صيغة رقم (١٥٩)
دعوى رجوع على ضامن فى كمبيالة
مادة ٤٤٤ تجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... سحب السيد/ .... التاجر بجهة .... كمبيالة بمبلغ .... لصالح الطالب بضمان المعلن اليه .

ولما كان ميعاد السداد قد حلّ دون أن يفى المذكور بقيمة الكمبيالة وكان من حق الطالب أن يرجع على المعلن اليه بهذه القيمة بوصفه ضامناً بحكم المادتين ٤٤٤ و٤٤٥ من القانون التجارى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة.......... الابتدائية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... قيمة الكمبيالة الموضحة الوصف والبيان بصدر هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٠)
دعوى تزوير أصلية على سند لأمر
مادة ٤٦٨ تجارى ومادة ٥٩ اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ (١).................... المقيم ....متخاطباً مع ....

٢) السيد/رئيس القلم المدنى بمحكمة .... الابتدائية بصفته ويعلن بمقر وظيفته بسراى المحكمة بجهة .... متخاطبًا مع ....

٣) السيد/ أمين سر الدائرة(٢) .... التجارية / المدنية بمحكمة .... الابتدائية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطبًا مع (٣) ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ .... تقدم المعلن اليه الأول يطلب على عريضة

---

(١) حامل السند المطعون عليه بالتزوير .

(٢) اختصام أمين السر سببه أنه هو الموجود تحت يده السند المطعون عليه بالتزوير وحتى يقوم بضبطه وتحريزه .

(٣) تنص المادة ٤٧٠ من قانون التجارة على أن تسرى على السند لأمر أحكام الكمبيالة بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع ماهيته وتسرى بوجه خاص المسائل الآتية : الأهلية ، التظهير ، الضمان الاحتياطى ، الاستحقاق ، الوفاء والاعتراض، الرجوع والاحتجاج ، الصور وتعدد النسخ ، التحريف ، التقادم .

للسيد قاضى الأمور الوقتية بمحكمة .... الابتدائية ارفق به سنداً لأمر بمبلغ .... نسب صدوره الى الطالب وطلب المعلن اليه الأول فى ختام عريضة الأمر بأداء الدين إلا أن السيد قاضى الأمور الوقتية رفض الطلب وأمر بتحديد جلسة وإعلان الطالب فبادر المعلن اليه الأول برفع الدعوى .... لسنة .... تجارى كلى .... ضد الطالب بالزامه بأداء الدين وبعد تداول القضية ولدى الاطلاع على السند الإذنى موضوع الدعوى فوجىء الطالب بأنه ليس بخطه كما أن التوقيع الثابت على السند ليس توقيع الطالب ، وخشية من الطالب بوصفه تاجراً من أن يقوم المعلن اليه الأول اثناء نظر هذه القضية بعمل بروتستو ضد الطالب بمقتضى هذا السند المزور وحتى لا يكون هذا السند سيفًا مسلطاً على الطالب مما يحق له معه أن يرفع دعوى تزوير أصلية للحكم برده وبطلانه عملاً بحكم المادة ٥٩ من قانون الاثبات التى تنص على أنه يجوز لمن يخشى الاحتجاج بمحرر مزور أن يختصم من بيده ذلك المحرر ومن يفيد منه لسماع الحكم بتزويره ويكون ذلك بدعوى أصلية ترفع بالأوضاع المعتادة ، وتراعى المحكمة فى تحقيق هذه الدعوى والحكم فيها القواعد المنصوص عليها فى هذا الفرع والفرع السابق عليه » (١) .

وحيث أن السند المزور مودع حالياً فى القضية رقم .... لسنة .... تجارى كلى .... المتداولة أمام الدائرة .... والتى يتولى المعلن اليه الثالث أمانة سرها وكان من حق الطالب أن يختصمه فى مواجهة رئيسه المباشر المعلن اليه الثانى لاتخاذ اجراءات تحريز هذا المحرر وحجبه عن المعلن اليه الأول وعن أن تتناوله يد العبث ولكى يمنع المعلن اليه الأول من سحبه من ملف القضية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهم بصورة من

---

(١) وهما الفرعان الخاصان بالادعاء بالتزوير مواد من ٤٩ - ٥٩ اثبات وانكار الخط او الامضاء وتحقيق الخطوط مواد ٣٠-٤٨ اثبات .

هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بتزوير السند الاذنى المؤرخ .... المنسوب صدوره الى الطالب والمبيّن الأوصاف بصدر الصحيفة ورده وبطلانه مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الاجراءات الجنائية ضد المعلن اليه الأول .

ولأجل العلم .

القسم السادس
صيغ دعاوى الايجارات

الباب الأول
الدعاوى الموضوعية

صيغة رقم (١٦١)

دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة

م١٨ من القانون ١٣٧ / ١٩٨١

والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة............ الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطبًا مع ....

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار مؤرخ .... أجر الطاعن للمعلن اليه ما هو (شقة سكنية أو دكان أو أى وحدة – تذكر مواصفاتها طبقاً للعقد) وذلك بأجرة شهرية (أو سنوية أونصف سنوية) قدرها .... ونص البند .... من العقد على أن تسدد الأجرة فى موعد اقصاه .... من كل شهر.

وحيث أن المعلن اليه امتنع بلا مبرر عن سداد الأجرة فانذره الطالب بإنذار على يد محضر مؤرخ .... بالوفاء بالأجرة المتأخرة وقدرها ....

وقد مضت مدة الانذار دون أن يلتزم بالسداد مما لم يعد معه أمام الطالب ثمة محيص من اتخاذ الاجراءات القانونية عملاً بأحكام المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ ومع حفظ حق الطالب فى استئداء الأجرة المتأخرة .

بنـــاء عليـــه

أنا المحـضــر سـالف الذكـر أعـلنت المعـلن اليـه بصـورة من هـذه الصـحيفة وكلفته الحضـور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... المؤرخ .... لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .... والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) لا بد أن يسبق رفع الدعوى إعذار المستأجر بكتاب مسجل بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر حتى ولو كان عقد الايجار ينص على الطرد بدون تنبيه لأن هذا الإعذار واجب سواء كانت الدعوى موضوعية او مستعجلة وإلا حكم بعدم قبولها .

صيغة رقم (١٦٢)
دعوى اخلاء من عين
طبقاً للقانون ٤/٩٦

إنه فى يوم ...... الموافق / / ١٩٩٦ بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... شارع ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه لمحل اقامة : السيد ...... المقيم ......مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

١- بتاريخ ١٩٩٦/٧/١ استأجر المعلن إليه من الطالب شقة سكنية رقم (٢) بالدور الأرضى بالعقار رقم ...... شارع ...... مكونة من ثلاث غرف وصالة ومنافعها وذلك بقصد استعمالها مسكناً خاصاً له وتحددت القيمة الايجارية ٢٥٠ج شهرياً واتفق على أن مدة العقد سنة تنتهى فى ١٩٩٧/٧/١ (تطبيقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦) م ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة مقدماً بموجب الايصال الدال على ذلك .

٢- واعتبار من شهرى يولية وأغسطس ١٩٩٦ امتنع المعلن إليه عن سداد القيمة الايجارية دون سبب فضلاً عن أجرة المياه ونور السلم والبواب طبقاً للثابت بالعقد وحفاظاً على اقامة التوازن بين المستأجر والمؤجر فقد وضع المشرع قواعد صارمة فى حالة تأخير المستأجر عن الوفاء بالأجرة أو الامتناع عن الوفاء بها وهنا نجد سنده فى نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى جاء نصها (على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء للمكان إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر) .

٣- ولما كـان الطالب قـد أنذر المعلن إليـه بتـاريخ ١٩٩٦/٨/٣١ بالسـداد ولم يحرك سـاكناً وكـان التكليف بـالوفاء بـالأجرة المسـتحـقـة وعلى ما جرى به قضـاء النقض وهـو عـمل ارادى من جانب واحد هـو المؤجر . الـغرض منه هـو وضع المسـتأجـر فى موقف التـقصيـر فى أدائه للأجرة المستحـقة أو بمعنى آخر اعذاره للوفاء بالأجرة المسـتحقة ويجب أن تكون عباراته واضـحة فى أن يحـمل مـعنى التكليف بالوفاء فإذا جاءت عبـاراته عامة كـأن ينذر المستأجـر بأنه صاحب الحق فى المطالبـة بالأجرة لشرائه المنزل فإن هـذا لا يدل على التكليف بالوفاء قانوناً . كما أن الفقه مسـتـقـر على أن التـكليف هـو تنبيـه المسـتأجـر إلى أن تأخـره فى دفع الأجرة المستحقة المتأخرة خلال المدة المبينة بالتكليف سوف يؤدى حتماً إلى اخراجه من العين المؤجـرة ولا يشفع له فى انتفاء هذا المصيـر قيامه بدفع الأجرة المستحقة بعد فـوا ت الميعاد المحدد لها . (راجع د/السنهوى الوسيط جـ٦ ص١٠٦٥) .

٤- ومن جـهـة أخـرى فـإن المشـرع فى القـانون ٤٩ لسنة ٧٧ وضـع نظاماً مفصـلاً لـكيفية تحمل وتوزيع قيمة هذا الاسـتهلاك ووضع قاعدة عامـة فى المادة ٣٣ مؤداها أن تكون قيمـة الاستهلاك على عـاتق الأماكن القائمـة وقت العمل بهذا القانون أيًا كان تاريخ انشائها أو التى تقـام بعد العـمل به وطبـقاً لهـذا النص اصبح المسـتأجـرون يحصـلون على قـيمـة اسـتهـلاك الميـاه اعـتبـاراً من ٧٧/٩/٩ بصـرف النظـر عن تاريخ انشـاء المبنى . فالمسـتأجر ملـزم بسـداد قيمة استهلاك المياة للمؤجر فى مـواعيد سداد قـيمة الايجار أو كلمـا طلب المؤجر وذلك اعمـالاً لأحكام النصـوص سالفة الاشـارة إليها .

٥- كـمـا نظم المشـرع بالقـانون ١٣٦ لـسنة ٨١ ونص المادة ١١ من اللائحة التنفيذية بتنظيم انارة السلـم وكذلك أجرة البواب ولما كان المعلن إليـه ممتنع وبدون سـبب عن سـداد الأجـرة للعين التى يشـغلهـا فـإن جمهور الفقـهاء استقروا على أن الـحكم بالاخلاء يستتبع حتماً التسليم لأنه يعتبر اثراً حـتمياً للاخلاء) (راجع د/ سليمـان مرقص شرح قانون ايجار الأماكن ص٦٣) .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه لمحل اقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذه العريضة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها بجهة ...... وذلك بجلستها المنعقدة علناً يوم ...... الموافق ...... أمام الدائرة ...... ابتداء من الساعة التاسعة صباحًا وما بعدها لسماع الحكم باخلائه من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وما يستجد حتى تاريخ الفصل فى هذه الدعوى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والزام المعلن إليه بالمصاريف وأتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ،

..

صيغة رقم (١٦٣)
دعوى اخلاء لانتهاء عقد الايجار
فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى بـ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد/ ...... المقيم ...... متخاطباً مع :

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٩٦/٢/١٥ استأجر المعلن إليه من الطالب الشقة رقم ...... الكائنة بالعقار ...... لاستعمالها سكناً خاصاً بأجرة شهرية قدرها أربعمائة جنيه ولمدة عام واحد ينتهى فى ٢٠٠٠/٢/١٤ ونص عقد الايجار على انتهائه تلقائيًا بمضى هذه المدة مع التزام المعلن إليه (المستأجر) بتسليم العين للطالب خالية وصالحة للاستعمال ونص فى العقد أيضًا على شرط مؤداه عدم جواز تجديد العقد إلا بموافقة المالك (الطالب) كتابة وبالشروط والأجرة الجديدة التى يتفق عليها إلا أن المعلن إليه رفض تسليم العين بعد انتهاء العقد وظل واضعًا يده عليها بلا سند الأمر الذى تعتبر معه يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد إذ أن واقعة التأجير تمت فى ظل أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والذى ينص صراحة على عدم سريان أحكام تشريعات الايجار الاستثنائية كالقانون رقم ٧٧/٤٩ والقانون رقم ٨١/١٣٦ على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل ١٩٩٦/١/٣٠ تاريخ العمل بهذا القانون وبذلك أصبحت قواعد القانون المدنى هى التى تحكم العلاقة بين الطرفين مما مؤداه انتهاء عقد الايجار الذى هو شريعة المتعاقدين وبالتالى اعادة العين للطالب خالية وصالحة وهو ما يرفضه المعلن مما لم يعد معه أمام

الطالب ثمة محيض من الاحتماء بمظلة القضاء .

بـناء علـيه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ...... ايجارات الكائن مقرها بجهة ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لكى يسمع الحكم باخلائه من العين الموضحة المعالم بالصحيفة وعقد الايجار وتسليمها للطالب خالية وصالحة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بكافة ضروبها .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٦٤)
دعوى اخلاء وحدة غير سكنية لعدم سداد الأجرة بالزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... شارع ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى.

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه إلى حيث اقامة : السيد ...... مستأجر الدكان رقم ...... بالمنزل رقم ......بشارع ...... مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن إليه من مورث الطالبتين الدكان رقم ...... بالمنزل رقم ...... بشارع ...... بجهة ...... بأجرة شهرية قدرها ٩٠٠و٥ ج خمسة جنيهات وتسعمائة مليماً وقد اصبحت الأجرة الشهرية مبلغ ٥٠٠و٢٩ ج طبقاً للقانون وقد امتنع المعلن إليه عن سداد الأجرة من فبراير ١٩٩٦ حتى الآن حتى بلغت جملة الأجرة المتأخرة المستحقة عليه حتى أجرة سبتمبر ١٩٩٧ مبلغ ٦٥و٢٥٩ج على أساس أنها فى المدة من فبراير ١٩٩٦ حتى مارس ١٩٩٧ مبلغ ٦٠٠و٨٢ج ومن ابريل ٩٧ حتى سبتمبر ٩٧ مبلغ ٠٠و١٧٧ج وقد أعذر الطالب المعلن إليه بالسداد بموجب انذار على يد محضر مؤرخ ولكن لم يمتثل وظل ممتنعاً عن سداد الأجرة . الأمر الذى لم يعد معه ثمة محيص من اتخاذ اجراءات طرده . من عين التداعى عملاً بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ....

ايجارات الكائن مقرها ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لسماعه الحكم باخلائه من عين التداعى الموضحة المعالم بصلب الصحيفة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال وكذا الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب فى الأجرة المتأخرة حتى تاريخ الحكم فى الدعوى وسائر الحقوق الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٦٥)
دعوى من مالك إلى مستأجر وحدة غير سكنية بالاخلاء لعدم سداد الأجرة وفقاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى بـ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد/ ...... المقيم ...... متخاطباً مع :

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ...... استأجر المعلن إليه من الطالب المحل التجارى الكائن بأسفل العقار رقم ...... بشارع ...... لممارسة نشاط ...... بأجرة شهرية قدرها ....

وبعد صدور القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ زادت أجرة العين بواقع ٣٠٪ من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة على العقارات المبينة وقت انشاء العقار حسبما تضمنته دفاتر الحصر والتقدير بمأمورية الضرائب العقارية دون الاعتداد بالأجرة الفعلية عند حساب هذه الزيادة التى استمرت ثابتة بهذه النسبة لمدة خمس سنوات فأصبحت تشكل الأجرة القانونية طبقًا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وقدرها ...... جنيه فى الشهر .

وحيث أن هذه الأجرة التى عناها المشرع بالقانون المشار إليه قد زيدت إلى ثمانية أمثال وبالتالى أصبحت مبلغ ...... فى الشهر كما أنه بحلول شهر إبريل سنة ١٩٩٩ زادت هذه الأجرة بنسبة ١٠٪ فأصبحت ...... فى الشهر . ثم زادت بنفس النسبة بحلول شهر أبريل سنة ٢٠٠٠ فأصبحت ......

وحيث أن المعلن إليه قام بحساب الزيادة دون مراعاة هذه القواعد وعرض مبلغ ...... كأجرة شهرية زعم أنها تلك التى وردت بالعقد الأمر الذى دعا الطالب إلى اعذاره بسداد الأجرة المشار إليها طبقاً لصحيح القانون ولكنه لم يمتثل .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ...... الكائنة بجهة ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... ايجارات / لسماعه الحكم باخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار إليه والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة حقه فى الحجز التحفظى على المنقولات الموجودة بالعين وفاء لدين الأجرة والمصاريف .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٦٦)
دعوى إخلاء ضد مستأجر لم يسدد أجرة المياه
م١٨ من القانون ١٣٦/ ١٩٨١
والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

تنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... إستأجر المعلن اليه من الطالب الوحدة السكنية رقم .... بالعقار رقم .... الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قابلة للتجديد مقدارها .... تدفع فى موعد أقصاه اليوم الخامس من كل شهر .

وقد قام الطالب بعمل الخزانات والطلمبات اللازمة لرفع المياه وتوصيلها لكافة وحدات العقار بما فى ذلك الوحدة المؤجرة للمعلن اليه كما جرى توزيع نفقات المياه بنسب استهلاك كل وحدة طبقاً لفواتير مرفق المياه إلا أن المعلن اليه رفض سداد نصيبه فى استهلاك المياه رغم مطالبته به مراراً وقد عرض الأجرة على الطالب مخصوماً منها ثمن المياه التى استهلكها فرفضها الطالب لعدم قانونية العرض ولأنه عرض ناقص ومخالف لنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تلزم المستأجر فى جميع الحالات بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة أو كلما طلب المؤجر ذلك ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار ، ومقتضى ذلك أنه يحق للطالب وعملاً بنص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ أن يطلب إخلاء المعلن اليه لعدم سداد أجرة المياه وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن الأجرة المستحقة على المستأجر يدخل فيها قيمة استهلاك المياه ويعتبر الامتناع عن هذا السداد نكولاً عن دفع الأجرة ويخضع لذات أحكام التأخير فى الأجرة

(نقض مدنى رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٨/١١/١٩٨٨ ونقض جلسة ١٨/٢/١٩٧٩ ، س٣٠،ع١، ص٦٥٦ - المحاماة العددان الثالث والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ ص ١٢).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤)

ثم يقال ....

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى مقابل استهلاك المياه والأجرة من تاريخ التوقف عن السداد وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى وما يستجد والفوائد القانونية والمصروفات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٧)
دعوى إخلاء بسبب إضافة غرفة جديدة للعين المؤجرة دون إذن المالك (م ٥٨٠ مدنى)

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب غرفة بسطح المنزل رقم .... بشارع .... بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

وبتاريخ .... قام المعلن اليه باستغلال باقى سطح المنزل وذلك بالتكسير والبناء وأقام غرفة بجوار غرفته دون إذن من الطالب مالك العقار .

وحيث أن الطالب أنذر المعلن اليه على يد محضر بتاريخ .... بإعادة الحال الى ما كانت عليه ولكنه لم يمتثل مما اضطر الطالب الى رفع الدعوى رغم .... لسنة .... مستعجل القاهرة بطلب اثبات الحالة حيث انتهى الخبير المنتدب فى هذه الدعوى الى اثبات أن البناء المخالف والذى تم بدون إذن وقد حكم بانتهاء دعوى اثبات الحالة على هذا الأساس .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يقال .

وذلك لكى يسمع الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها محل العقار .

صيغة رقم (١٦٨)
دعوى اخلاء لثبوت إدارة العين المؤجرة للعب الميسر
مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... اجر المعلن اليه من الطالب ما هو .... (مواصفات العين المؤجرة وموقعها وعنوانها) .

وحيث أنه بجلسة .... صدر حكم من محكمة جنح الأزبكية فى الجنحة رقم .... لسنة .... بحبس المعلن اليه وأخرين كانوا برفقته ثلاثة أشهر مع الشغل وكفالة مائة جنيه لكل منهم لإيقاف التنفيذ وذلك فى تهمة إدارة العين للعب الميسر وقد استأنف المتهمون الحكم فقضت محكمة الجنح المستأنفة بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة .... جنح مستأنف الأزبكية بقبوله شكلاً وفى الموضوع بتأييده مع إيقاف تنفيذ العقوبة لمدة ثلاث سنوات بعد صيرورة الحكم نهائياً .

وحيث أن هذا الحكم نهائى بات وقد فصل فى ثبوت إدارة العين للميسر أى استعمالها استعمالاً منافياً للآداب العامة والنظام العام ولا يقدح فى ذلك إيقاف تنفيذ العقوبة البدنية ذلك إيقاف التنفيذ لا يوثر فى قيام الجريمة وثبوت الإخلال .

وإذ كان الطالب قد أُضير فى سمعته وسمعة المنزل واستياء باقى المستأجرين ويحق له عملاً بنص المادة ١٨/د من القانون ٨١/١٣٦ وما استقرت عليه أحكام محكمة النقض(١) أن يطلب إخلاء المعلن اليه .

---

(١) نقض جلسة ٨٣/٢/٢٨ – المرجع السابق ص ٢٦٨

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٩)

دعوى اخلاء لاستعمال العين بطريقة ضارة بالصحة
مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم........... بالمنزل المملوك للطالب الكائن بجهة........... بأجرة شهرية قدرها .... وذلك بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

ومنذ تاريخ .... بدأ المعلن اليه فى استعمال العين استعمالاً ضاراً بالصحة وذلك بأن جلب اليها بعض الأجهزة المعملية والأدوات الكيماوية مما أدى الى تصاعد الغازات والأبخرة السامة والروائح الكريهة من فتحات الشقة – وقد نبه الطالب على المعلن اليه بأن استمرار هذا الوضع يشكل خطراً على العقار وعلى باقى السكان ولكنه لم يمتثل فاضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... حيث قضى فيها بجلسة .... بـ ....وأصبح هذا الحكم نهائياً بعدم الطعن عليه بالاستئناف .

أو ..

وقد تأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ...... لسنة ...... ق ومن ثم بات نهائياً حائزاً حجية الشيء المقضى فيه (١) ، وبالتالى تحقق الشرط الوارد بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما أن عقد الايجار أُعتبر مفسوخاً طبقاً للبند.... منه دون حاجة الى تنبيه أو إعذار.

---

(١) هذه الصيغة يمكن أن تصلح ايضًا لدعوى الاخلاء بسبب استعمال العين بطريقة مقلقة للراحة أو بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو اغراض منافية للآداب العامة بشرط ثبوت ذلك بحكم نهائى كما استقرت على ذلك احكام محكمة النقض.

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يقال ...

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجار المؤرخ .... والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى التعويضات وسائر حقوقه الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

---

(١) جدير بالذكر أن دعوى اثبات الحالة حتى ولو كانت مؤيدة استئنافية لا يعتبر الحكم الصادر فيها باتاً وليس هو الحكم الذى يقصده المشرع فى نص المادة ١٨ بالنسبة لجميع حالات الإخلال الواردة بها .

فقد قضت محكمة النقض بأنه : «لما كان القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ قد نص فى مادته الثامنة عشر على أنه : « لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ... إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمال المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة» فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها فى تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت هذه الإساءة فى الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضى فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء ، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر فى دعوى اثبات الحالة وهى دعوى اجراءات وقتية تحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل فى أصل الحق وعلى ذلك فإن الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ولا يحوز امامها قوة الشيء المقضى فيه ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالاخلاء للسبب المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ٨١/١٣٦ على أن الحكم الصادر فى استئناف دعوى اثبات الحالة رقم ٣٨٤٠ لسنة ١٩٧٥ مستعجل القاهرة هو حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المستأجر للعين موضوع النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه (الطعن جلسة ٨٣/١٢/٥ - عبد المنعم حسنى - موسوعة مصر ص ٢٦٧) .

صيغة رقم (١٧٠)

دعوى اخلاء مستأجر للتنازل بدون إذن المالك وإخلاء المتنازل له للغصب

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ ....المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ ....المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... تلقى الطالب إنذاراً على يد محضر يحمل اسم المعلن اليه الأول . وحيث أن الانذار تضمن القول بأن المعلن اليه الأول قد اشترى بالمزاد عن طريق مصلحة الضرائب الدكان الكائن بملك الطالب بالعقار رقم .... بشارع .... بجهة .... وطلب المعلن اليه الأول فى إنذاره أن يقوم الطالب بتحرير عقد إيجار جديد له عن هذا الدكان وإلا فإنه يكون قد ارتكب جريمة أمن دولة على نحو ما ورد تفصيلاً بالإنذار بما لا محل معه لإعادة تكراره .

وحيث أن الدكان المنوّه عنه قد جرى تأجيره للمعلن اليه الثانى بعقد إيجار ثابت التاريخ مؤرخ .... بالأجرة المشار اليها فيه وبالتالى فإن الطالب لا يعلم شيئًا عن المعلن اليه الأول ولا تربطه به أدنى صلة وبدلاً من أن يهدد المعلن اليه الأول الطالب ويتوعده ويصفه بصفات تحمل الخروج على أحكام القانون فقد كان الأولى به أن يتذكر أن هناك عقد إيجار مكتوب بينه وبين المعلن اليه الثانى وأنه لا يجوز تحرير اكثر من عقد إيجار عن العين الواحدة وأنه إذا كان المعلن اليه الأول قد اشترى بالمزاد كما يزعم فإن من شأن أحكام الخلافة فى نطاق

روابط القانون الخاص أن الحقوق والالتزامات تنتقل وفقًا للقواعد العامة وانه إذا كان لدى المعلن اليه الثانى عقد إيجار فالمفروض أن المحل المباع بالمزاد العلنى - إن صحت هذه الرواية - قد انتقل للمشترى بذات شروط العقد والتزاماته دون حاجة الى تحرير عقد جديد . أما إذا كان المعلن اليه الأول قد باع للثانى بالجدك فإن الطالب يستحق نصيباً مفروضاً فى الثمن طبقاً لأحكام القانون .

وحيث أن المعلن اليه الثانى لم يسدد أجرة الدكان منذ .... حتى الآن كما أن الإنذار المرسل مَن المعلن اليه الأول للطالب يعنى أنه تخلى عن العين وتنازل للأول دون أن يكون له الحق فى ذلك وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليهما وهما المتنازل له والمتنازل على اعتبار أن الأول غاصب والثانى أخل بشروط العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... إيجارات الكائن مقرها بشارع .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بإخلائهما من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامهما بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

مع حفظ حق الطالب فى استئداء الأجرة المتأخرة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧١)
دعوى إخلاء من الراسى عليه المزاد ضد مستأجرى عقار بعقود ثابتة التاريخ بعد حكم مرسى المزاد

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى ....

أنا المحضر .... بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

١) السيد/ ....والمقيم .... متخاطباً مع ....
٢) السيد/ ....والمقيم .... متخاطباً مع ....
٣) السيد/ ....والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار الكائن بجهة .... بموجب حكم مرسى المزاد الصادر بتاريخ ....[١]من محكمة .... الابتدائية فى القضية رقم .... لسنة .... وكان هذا العقار وقت رسو المزاد مشغولاً بوحدتين سكنيتين فقط وكذلك أحد الدكاكين طبقاً للمعاينة التى أُجريت وطبقاً لما جاء – باجراءات التنبيه بنزع الملكية وكانت الوحدات التى يشغلها المعلن اليهم خالية عند صدور الحكم إلا أن الطالب فوجئ بالمعلن اليهم يقتحمون الشقق الموضحة قرين كل منهم وأدخلوا بها منقولاتهم فبادر الطالب بإبلاغ النيابة العامة حيث حققت فى الشكوى رقم .... بتاريخ .... والتى أمرت بقيدها

---

(١) لا يجوز استئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب فى اجراءات المزايدة أو فى شكل الحكم ويرفع بالأوضاع المعتادة خلال خمسة الأيام التالية لتاريخ النطق بالحكم (مادة ١/٤٥١ مرافعات) .

بدفتر الشكاوى وحفظها إدارياً ، وقد تبيّن من تحقيق الشكوى أن المعلن اليهم قدموا عقود ايجار زعموا أنها صادرة لهم من مالك العقار السابق (المدين) وأنها ثابتة التاريخ إلا أنه بإمعان النظر فى تاريخها تبيّن أنها جميعاً تالية لحكم مرسى المزاد[1] وبالتالى فإنه حتى بفرض عدم صورية هذه العقود فإنها تكون قد صدرت ممن لا يملك هذا الحق قانونًا وبالتالى يكون وضع يد المعلن اليهم على هذه الأعيان من قبيل الغصب وهو سبب مبرر للإخلاء .

وحيث أنه – على ما جرى به قضاء محكمة النقض – أنه بصدور حكم مرسى المزاد يصبح الراسى عليه المزاد وحده دون المدين صاحب الصفة فى التأجير ، والثابت بالأوراق أن حكم مرسى المزاد صدر بتاريخ .... فى حين أن عقود الايجار الصادرة من المدين (المالك السابق) صادرة بتواريخ لاحقة لحكم مرسى المزاد وصادرة من غير ذى صفة ولا يحتج بها على الطالب وتكون دعوى الإخلاء للغصب قائمة على سند من الجد وعلى أساس مستمد من حكم القانون . (راجع الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٧ق جلسة ١٦/١٢/١٩٧١ قاعدة ١٧٤ ص١٠٤٠ – مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٢) (٢).

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعهم الحكم باخلائهم من الأعيان الموضحة البيان والمعالم بصدر الصحيفة مع الزامهم بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) من الطبيعى أن عقود الايجار إذا لم تكن ثابتة التاريخ أو كان تاريخها سابقًا على حكم مرسى المزاد فلا يحتج بها على الراسى عليه المزاد (رافع الدعوى) لأنه يمكن انتحالها ومن السهل اثبات صوريتها .

(٢) ذهبت محكمة النقض فى هذا الحكم الى أن حق الراسى عليه المزاد فى تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم لا من يوم تسجيله وأن تصرف المدين فى ثمرات العقار وايراداته أو فى تأجيره لا ينفذ فى حق الراسى عليه المزاد إلا من يوم صدور الحكم ولو صدر التصرف قبل تنفيذ الحكم جبراً

صيغة رقم (١٧٢)
دعوى بطلب تفسير حكم إخلاء
مادة ١٩٢ مرافعات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... صدر الحكم رقم............ من محكمة .... الابتدائية .

قضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة باخلاء المدعى عليه من العين الموضحة المعالم بصحيفة الدعوى لعدم سداد فروق الأجرة وقدرها .... والزامه المصروفات ومبلغ .... جنيهًا مقابل أتعاب المحاماة ورفضت طلب النفاذ المعجل » .

وكان المعلن اليه قد أقام ضد الطالب الدعوى الصادر فيها الحكم المشار اليه حيث طلب فى ختامها الحكم بالزامه بسداد فروق الأجرة فقضت المحكمة بقضائها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو حكم غامض يحتاج الى تفسير ومن حق الطالب عملاً بالمادة ١٩٢ مرافعات أن يطلب الى المحكمة التى أصدرته تفسير ما وقع فى منطوقه من غموض أو إبهام ويقدم طلب التفسير بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى.

وحيث أن الحكم المراد تفسيره قد صار نهائيًا واستغلقت كافة سبل الطعن عليه حيث مضى ميعاد استئنافه كما لا يجدى رفع دعوى إشكال فى تنفيذه لأن التنفيذ ليس طريقًا من طرق الطعن فى الأحكام أو تفسيرها ومن ثم فلم يعد أمام الطالب ثمة سبيل سوى الالتجاء الى ذات المحكمة التى أصدرت الحكم توصلاً لكشف غموض منطوقه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لكى يسمع الحكم بتفسير منطوق الحكم رقم .... لسنة .... الصادر بجلسة .... والمشار الى منطوقه بصدر هذه الصحيفة وإزالة ما شابه من غموض وإبهام وتناقض بين المنطوق والأسباب مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٣)
دعوى بطلب انعدام حكم صادر بالإخلاء
مادة ١٧٨ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٧٣

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... تلقى الطالب من المعلن اليه صورة معلنة على يد محضر من الحكم رقم .... الصادر من محكمة .... الابتدائية بجلسة .... والقاضى بطرد السيد/ .... (يذكر اسم من تلقى المدعى عنه الحق فى شغل العين) من العين التى يقيم فيها الطالب منذ .... وببحث الموضوع تبيّن أن المعلن اليه كان قد استصدر هذا الحكم ضد مورث الطالب المرحوم .... (يذكر نفس الاسم) بعد وفاته ورغم علم المعلن اليه بأن الطالب وهو ممن لهم حق الامتداد القانونى لعقد الايجار يقيم بالعين منذ فترة طويلة سابقة على الوفاة – وقد أعلنت صحيفة الدعوى فى الحكم المشار اليه على عنوان وهمى وفى تاريخ لاحق على الوفاة وصدر الحكم بناء على هذه الخصومة المنعدمة التى لم تنعقد أصلاً .

وحيث أن حكم الاخلاء المنعدم الذى أعلن للطالب لا يصح الاحتجاج به لأنه إذا تجرد الحكم من أركانه الأساسية بحث يشوبه عيب جوهرى جسيم يصيب كيانه ويفقده صفته كحكم ويحول دون اعتباره موجوداً منذ صدوره فلا يستفيد القاضى سلطته ولا يرتب الحكم حجية الأمر المقضى ولا يرد عليه التصحيح لأن المعدوم لا يمكن رأب صدعه ومن قبيل صدور الحكم على من يثبت وفاته قبل رفع الدعوى . (نقض مدنى رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤ مجموعة المكتب الفنى لسنة ٣٠ ص ٥٢٠) .

وحيث أنه وإن كانت أحكام محكمة النقض مستقرة على أنه لا يجوز رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان الحكم حفاظاً على مبدأ حجية

الأحكام وهو من النظام العام إلا أنه فى وقائع الدعوى الراهنة فإن الطالب يتغيا الحكم بانعدام حكم الاخلاء الصادر ضد مورثه لصدوره ضد ميت بل وإعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها هذا الحكم بعد الوفاة وهناك فارق جوهرى بين البطلان والانعدام وفقًا لما اقرته محكمة النقض من مبادئ وبالتالى يحق رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام الحكم إذا تجرد من عناصره بحيث بات هو والعدم سواء بسواء وبحيث لا يمكن أن يوصف بأنه حكم كما فى ظروف هذه الدعوى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بانعدام الحكم رقم .... لسنة .... الصادر من محكمة .... بجلسة .... والقاضى بإخلاء .... على نحو ما توضح بصدر الصحيفة وانعدام الآثار المترتبة عليه والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى مدنياً وجنائياً .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٤)
طلب عارض فى دعوى اخلاء متداولة لانهاء العقد طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولعدم سداد الأجرة

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى.

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية قد انتقلت إلى السيد/ ...... مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم ...... لسنة ...... ايجارات كلى ...... ضد المدعو ...... الذى يستأجر الشقة السكنية الموضحة بصحيفة الدعوى بطلب اخلائه لعدم سداد الأجرة – ولدى تداولها تدخل المعلن إليه فيها زاعماً إنه هو المستأجر للشقة وقدم تأييداً لمزاعمه صوراً ضوئية للأوراق مصطنعة توصلاً لاستمرار غصب الشقة وعدم تسليمها للمدعى وقد تبين للطالب أن المعلن إليه شقيق المستأجر المدعى عليه فى دعوى الطرد لعدم سداد الأجرة وإنه اتفق معه على اطالة أمد التقاضى وعرقلة الفصل فى الدعوى عن طريق الاستعمال غيرالمشروع لحق التدخل رغم أن المعلن إليه ليست له صفة ولا تربطه ثمة علاقة بالطالب فضلاً عن أن شقة التداعى مؤجرة فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى تنص المادة الأولى منه على أنه لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بايجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون وقد صدر هذا القانون فى ١٩٩٦/١/٣٠ ويسرى من

١٩٩٦/١/٣١ ولما كان عقد الايجار المحرر بين الطالب وبين شقيق المعلن إليه مؤرخ ١٩٩٦/٧/١ فإنه يخضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وكانت مدة هذا العقد سنة أى انه ينتهى فى ١٩٩٧/٧/٣٠ ، من ثم فلا يكون لأحد حق البقاء فى العين ويكون المعلن إليه واضعًا يده عليها بطريق الغصب وهو خطر يهدد حقوق الطالب ويتمثل فى عدم امكانه الانتفاع بملكه وبالتالى يتوافر الاستعجال لدرء هذا الخطر الذى لا تفلح فيه طرق التقاضى العادية والتى ثبت من خلالها تلاعب المعلن إليه وأخيه حيث أقيمت الدعوى الموضوعية الراهنة فى أكتوبر ١٩٩٦ تأسيسًا على اخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة فظل يماطل من خلال أخيه المعلن إليه حتى انتهى العقد بقوة القانون وبالتالى بات حقاً وعدلا أن يسترد الطالب ملكه مع حفظ حقه فى الأجرة المتأخرة سيما وإنه لو أتيحت الفرصة للعبث بحقوق الملاك كما يفعل المستأجر فى الدعوى الراهنة لما كان لأحد أن يسترد ملكه بعد انتهاء عقد الايجار بقوة القانون ولما كان تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ من الأصل إذ يكون بمكنة أى مستأجر مشاغب يريد أن يغتال حقوق المالك أن يسخر أى شخص للتدخل فى قضية الاخلاء تحت أى زعم مهما كان وراءه ولا يعجز أمثال هؤلاء افتعال الأوراق واصطناع المستندات فيطول أمد التقاضى ولايستطيع المؤجر أن يحصل لا على الأجرة ولا على العين المؤجرة وهو ما يتنافى مع العدل بل ومع الهدف الذى من أجله صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ويحفز على رد القصد السيئ على أهله وذلك بالحكم فى الشق المستعجل

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ايجارات الكائنة بشارع ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من عين التداعى الموضحة بالصحيفة وتمكين الطالب منها خالية وصالحة مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة مع حفظ حقوق الطالب الأخرى من أى نوع .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٧٥)
طعن بالاستئناف على حكم بالاخلاء
مادة ٢٢٧ مرافعات(١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع............

وأعلنته بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة .... من محكمة .... الابتدائية فى القضية رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... والقاضى منطوقه بما يلى « حكمت المحكمة ... أولاً : برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة وبقبولها . ثانياً : بإخلاء المدعى عليه من عين النزاع المحرر عنها عقد الايجار المؤرخ .... والمبيّنة بصحيفة الدعوى وتسليمها للمدعى خالية وألزمت المدعى عليه بالمصاريف وعشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من طلبات » .

الموضــوع

بصحيفة معلنة للمستأنف بتاريخ .... أقام المستأنف ضده (أو المعلن اليه) الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية ضد المستأنف (الطالب) طلب فيها إخلاءه من العين الموضحة المعالم بالصحيفة وعقد الايجار المؤرخ ....

---

(١) ميعاد الاستئناف اربعون يوماً من تاريخ الحكم الحضورى .

والزامه بتسليمها اليه خالية مما يشغلها والمصروفات والأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة وقال شرحاً لدعواه ان المستانف يمتلك وحدة سكنية بجهة .... بنفس المدينة وأنه تخلى عن العين المؤجرة وتركها لشخص أخر هو المدعو .... الذى يقيم بها حتى الآن ومن ثم يكون المستأجر (الطالب) تنازل عن الشقة او أجرها من الباطن بدون إذن المالك (المستانف ضده) مخالفاً بذلك المادة ١٨/ج من القانون ٨١/١٣٦، ولدى تداول القضية دفع المستانف بانعدام صفة المستأنف ضده إذ أنه أحد ورثة العقار الكائن به شقة التداعى ولا يوجد ما يفيد اختصاصه وحده به دون باقى الورثة الذى لم يثبت انه وكيلاً عنهم ، كما اثبت المستأنف بالمستندات أنه كان يقيم خارج البلاد بسبب ظروف عمله وأنه لم يتخل عن شقة النزاع بل تركها لأحد اقربائه على سبيل الضيافة وبقصد مباشرتها والمحافظة عليها - وبعد أن أُحيلت الدعوى الى مكتب خبراء وزارة العدل وأودع الخبير المنتدب تقريره أصدرت المحكمة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو حكم جانب الصواب وأخطأ القانون وأخل بحق الدفاع فضلاً عن قصوره فى التسبيب مما يحق معه للمستأنف ان يستأنفه للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ فى تطبيق القانون :

ذلك أن الحكم المطعون فيه استند فى الاخلاء الى أن المستأنف تنازل عن المكان المؤجر وتركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيًا وقد استدل على ذلك باعلان صحيفة الدعوى على عين التداعى وثبوت عدم وجود المستأنف فيها بما يستفاد من وجهة نظر الحكم أن العين لم يكن يقيم بها المستأنف طيلة تداول القضية - وهذا الذى انتهى اليه الحكم غير صحيح فى القانون ذلك أن ترك العين لا يمكن أن يستفاد ضمناً أو من خلال مثل هذه القرائن لأن عدم تسلم مستأجر العين الاعلان لا يعنى أنه تركها وإلا لأمكن اعتبار تسليم الاعلان بالطريق الادارى لغلق العين قرينة على تركها وعدم الاقامة فيها هذا الى جانب أن نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ تجيز للمستأجر تأجير المكان مفروشًا أو تركه لذوى قرباه وفقًا للضوابط المقررة بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفى مثل ظروف الدعوى الماثلة فإن المستأنف له حق تأجير العين نتيجة وجوده خارج البلاد وهو حق مشروع ومستمد من أحكام القانون كما أن الحكم المطعون فيه لم يمحص صلة الشخص الأجنبى الذى تسلم الاعلانات بالمستأجر (المستأنف) ولم يكلف نفسه مشقة بحث علاقة الطرفين ولو كان قد فعل لكان قد تيقن أنه مجرد قريب للمستأنف سمح له بالاقامة على سبيل الضيافة لحين عودة المستأنف ولم يقل أحد أن الضيف مهما استطالت اقامته يعتبر مستأجراً أو غاصباً على نحو ما استخلصه الحكم وهو خطأ فى فهم الواقع أدى به الى الخطأ فى تأويل القانون فجاء قاصراً .

ثانيًا : القصور فى التسبيب :

وبيان ذلك أن محكمة أول درجة قضت بغير دليل مستمد من الأوراق لأنها حين تصدت للفصل فى النزاع استغلق عليها الأمر ووجدت أن أوراق الدعوى بحالتها غير كافية لتكوين عقيدتها فاصدرت

حكمًا تمهيدياً بإحالة الدعوى الى مكتب خبراء وزارة العدل وبعد أن قدم الخبير تقريره لم تأخذ بما انتهى اليه وإنما قضت بعلمها السابق على إحالة الدعوى لمكتب الخبراء دون أن تبيّن فى أسبابها سبب هذا العدول وهو ما يجعل الحكم قاصراً قصوراً يعيبه ولا يقدح فى ذلك التحدى بأن المحكمة لها مطلق الحرية فى الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه أو طرحه لأنها إذا طرحته تعيّن عليها بيان السبب فى ذلك فهى مسألة تتعلق بوزن الدليل وهو ما تتقيّد فيه المحكمة بمبدأ استمداده من الأوراق وكونه دليلاً سائغاً .

ثالثًا : الفساد فى الاستدلال (١):

وذلك أن الحكم الطعين قال فى أسبابه فى الصفحة الرابعة : « أن دعوى صحة التوقيع لا تعتبر سنداً للملكية وبالتالى فإن الشقة التى يحتجزها المدعى باسم زوجته بموجب هذا الحكم لا تفيد تملك الزوجة لها ... الخ » ثم انتهى الحكم الى تأسيس سبب الاخلاء على نص المادة ١٨/ج من القانون ٨١/٨٣٦ أى ترك العين والتنازل عنها للغير وهذا الذى قاله الحكم ينبىء عن الاضطراب فى الأسباب وتهاترها بحيث لا يستفاد منه أن المحكمة قد أصدرته عن بصر وبصيرة وتمحيص للمستندات وفهم للواقع .

رابعًا : الاخلال بحق الدفاع :

ذلك أن المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه قد التفتت عن المستندات المقدمة من المستأنف وركنت الى أمور مفترضة لم يبيّن الحكم المصدر الذى استقاها منه واعتمدت على المنطق والمعقول فى استخلاص الدليل فرأت أن الشخص الذى تسلم اعلان الصحيفة يستفاد منه أنه هو المقيم بشقة التداعى ولم تمحص دفاع المستأنف

---

(١) راجع احكام النقض المشار اليها فى كتابنا – الموسوعة الفريدة فى مبادئ النقض الجديدة – طبعة سنة ٢٠٠٠ – الطعن رقم ٩٤ لسنة ٦٧ جلسة ١٩٩٩/١/٢٨ ص٣٨ وما بعدها وراجع القاعدة رقم ٩٥ ص٤٩ .

الجوهرى الذى يثبت أن هذا الشخص كان يقيم على سبيل الضيافة وبقصد حراسة الشقة فترة غياب المستأجر المدعى عليه بالخارج ولو كانت المحكمة قد فندت هذا الدفاع تمحيصاً وتحليلاً لكان قد تغيّر وجه الرأى فى الدعوى .

بناء عليه

فلهذه الأسباب وللأسباب الأخرى التى قد يبديها الطالب (المستأنف) بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة استئناف .... الدائرة .... الكائن مقرها بجهة.......... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى والزام المستأنف ضده مصروفاتها ومقابل الأتعاب على درجتىّ التقاضى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٦)
طعن آخر بالاستئناف على حكم
صادر فى دعوى ايجارية

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ ...... المقيم ...... ومحله المختار مكتب الأستاذ ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى : السيد/ ...... بصفته وكيلاً عن والدته السيدة/ ...... والمقيمة .... مخاطباً مع......

وأعلنته بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية الدائرة ...... ايجارات بجلسة ...... فى القضية رقم ...... ايجارات كلى شمال القاهرة والقاضى منطوقه بما يلى «حكمت المحكمة أولاً - برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى الدعوى رقم ...... لسنة ...... مستعجل القاهرة - ثانيًا - برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء وبقبولها ثالثاً - باخلاء المدعى عليه من العين محل التداعى المبينة بصحيفة الدعوى والعقد المؤرخ ...... وتسليمها خالية للمدعية - والزامه المصروفات ومبلغ عشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من طلبات .

الموضوع

أقامت المدعية الدعوى رقم ...... لسنة ...... أمام الدائرة ...... ايجارات شمال القاهرة بطلب الحكم باخلاء المدعى عليه (المستأنف) من عين التداعى الموضحة بالأوراق على سند من امتناعه عن سداد الأجرة عن الأشهر يناير/مارس ١٩٩٧ وبعد تداول القضية على النحو الوارد بالمفردات قضت المحكمة بحكمها المشار إلى منطوقه بصدر هذه الصحيفة وتأسيساً على الوقائع والأسباب التى أوردها الحكم بما لا

محل معه لاعادة تكرارها اكتفاء بالإحالة إليها - وإذا كان هذا الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب الأمر الذى يحق معه للمستأنف استئنافه للأسباب التالية .

أسباب الاستئناف

أولاً : أخطأ الحكم فى تطبيق القانون ذلك أن الفقرة الأخيرة من المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت صراحة على أن يعتبر ايصال الايداع سنداً لابراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع وقد اجتهد الحكم رغم صراحة النص إذ الثابت أن المستأنف (المدعى عليه) أودع الأجرة بمأمورية العوايد وإن المدعى (المستأنف ضده) يعلم ذلك علماً يقينيًا ومن ثم فلا يعتبر المستأنف سيئ النية حتى مع افتراض أنه لم يخطر المستأنف ضده بالايداع لأن الغاية من الاجراء قد تحققت يؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الايضاحية للنص سيما وأن المشرع لم يرتب بطلان على عدم الاخطار بالايداع ومن ثم يكون اعمال النص أولى من اهماله .

ثانيًا : ركن الحكم إلى قضاء محكمة النقض مشيراً إلى أن هذا القضاء مستقر فى أحكامها وانتهى إلى اعتبار عدم الاخطار بكتاب موصى بطلان اجراءات الايداع وبالتالى قضى بما قضى به تأسيسًا على حكم لمحكمة النقض استقاه من مرجع مشار إليه بالأسباب مع أن هذا المرجع نفسه أورد أحكامًا أخرى لمحكمة النقض تفيد عكس ذلك ومن شأن تطبيقها على وقائع الدعوى الماثلة أن يقضى برفضها لا بالاخلاء فقد أورد السيد المستشار صاحب هذا المرجع اتجاهان متعارضان لمحكمة النقض أولهما يرى أن قعود المستأجر عن اتخاذ اجراءات عرض وايداع الأجرة يوجب عليه لتوقى الاخلاء أداء كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وثانيهما يرى عدم اعتبار الايداع مبرئًا لذمة المستأجر لوقوعه باطلاً بما يستتبع عدم صلاحيته لتوقى الاخلاء (ص٣٠٨ و ٣٠٩ من المرجع) وقد عقب السيد المستشار صاحب المرجع (محمد خيرى أبو الليل) فى صفحة ٣١٠ على هذين الاتجاهين بقوله لعل الاختلاف بين المبدأين المتقدمين مرجعه الاختلاف

فى تفسير نص الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإلى أن يتم ازالة هذا اللبس تشريعًا فإن أيًا من المبدأين يغلب على الآخر ما لم تتصدى الهيئة العامة المختصة بمحكمة النقض لحسم هذا التعارض واقرار أحد المبدأين والعدول عن الآخر - أو إلى أن تتوالى الأحكام مطبقة لأحدهما دون الآخر وتشير إلى أنه من خلال الوقائع التى كانت معروضة فى كل من الطعنين أنه على حين كان الواضح أن المستأجر فى الطعن الأول حسن النية فإن المستأجر فى الطعن الأخير كان واضحًا سوء نيته وتعمده الاضرار بالمؤجر (ص٣١٠ مرجع المستشار أبو الليل استقى منه الحكم المستأنف) .

ثالثًا : القاعدة أن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ومحكمة الاستئناف وهى محكمة موضوع فإنها تراقب انزال حكم القانون على الوقائع كما تصحح الخطأ فى القانون إذا رأت وجهًا لذلك وبناء عليه فلو سلمنا بما انتهى إليه الحكمين من حيث بطلان اجراءات الايداع بمأمورية العوائد تأسيسًا على عدم قيام المستأنف باخطار المستأنف ضدها بهذا الايداع بكتاب موصى عليه فإنه وقد أوضحت الأوراق عن حسن نية المستأنف ولم يتضح سوء نيته أو رغبته الإضرار بالمؤجرة وأخذاً بالاتجاه المتشدد الذى ذهبت إليه محكمة النقض فإنه يمكن لمحكمة الاستئناف أن تأخذ بالاتجاه الآخر الذى من شأنه اعتبار الايداع صحيحاً ما دام تفسير النص مختلفًا عليه ويمكن الآن وأمام محكمة الاستئناف أن يتوقى المستأنف حكم الاخلاء وذلك باستعداده للوفاء بالأجرة للمستأنف ضدها - ولو على سبيل الاحتياط بحسبان محكمة الاستئناف محكمة موضوع تطرح عليها الدعوى من جديد ويكون هذا العرض جائزًا ولا تكون للمستأنف ضدها ثمة حجة تتذرع بها قولاً بعدم علمها بالايداع لأن جرى التناضل بشأنه أمام محكمة أول درجة ومن ثم يكون المستأنف فى كلتا الحالتين قد سدد الأجرة سواء أخذت محكمة الاستئناف باتجاه محكمة النقض المتشدد أو أخذت بالاتجاه الآخر لأن عرض الأجرة من جديد على سبيل الاحتياط ولتوقى

الاخلاء ومع وجود أجرة مودعة يبرئ ذمة المستأنف وبالتالى لا محل لاخلائه لهذا السبب .

بناء عليه

فلهذه الأسباب ولما قد يرى المستأنف ابداءه من أسباب أخرى بجلسات المرافعة انا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليها بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة استئناف ...... القاهرة الدائرة ...... ايجارات الكائن مقرها ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لكى تسمع الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى والزام المستأنف ضدها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتى التقاضى .

ولأجل العلم ،

صيغه رقم (١٧٧)
مذكرة فى استئناف جزئى
لحكم صادر فى دعوى ايجارية
محكمة استئناف القاهرة
الدائرة (...) ايجارات مذكرة بدفاع

السيد / ...... وآخرين مستأنفين بالاستئناف ١٤٧٥٣ لسنة ١١٣ق ومستأنف ضدهم بالاستئناف ١٥٢٩٥ لسنة ١١٣ق .

ضـــد

السيد / ...... مستأنف بالاستئناف ١٥٢٩٥ لسنة ١١٣ق ومستأنف ضده بالاستئناف ١٤٧٥٣ لسنة ١١٣ق . المحجوز للحكم لجلسة ١٩٩٧/١١/١ مع تقديم المذكرات بالايداع .

واقعات التداعى

أقام المستأنف ضد المستأنف ضده وآخرين الدعوى رقم ٢٣٧ لسنة ٩١ ايجارات كلى جيزة بطلب اخلائهم من العين الموضحة بالصحيفة تأسيساً على الأسباب الواردة فيها بما لا محل معه لاعادة تكرارها اكتفاءاً بالاحالة بشأنها على ما جاء بصحيفة الدعوى أمام أول درجة وصحيفة الاستئناف وقد أقام المستأنف ضده استئنافاً فرعياً بالطلبات الواردة فيه وبعد تداول الاستئناف الضام والاستئناف المنضم تأجلت لجلسة اليوم للمذكرات .

الدفــاع

أولاً : أثار المستأنف فى الاستئناف المنضم بعض الدفوع الواهية حيث دفع بعدم اختصاص المحكمة محليًا بنظر الدعوى وهو دفع لا يقوم على سند من الجد وقد ردت عليه محكمة أول درجة بما لا محل معه للاضافة أما ما نقله المستأنف فى صحيفة استئنافه اشارة لبعض

طعون محكمة النقض تأييداً لهذا النص فإنه فضلاً عن كون هذه النقول مبتسرة ولا تمت لموضوع الدعوى بصلة فإنه يكفى ما ذكرته محكمة أول درجة رداً على هذا الدفع بالاضافة إلى أن الأصل فى الاختصاص المحلى إنه ليس من النظام العام ، ومن العجيب أن يدفع المستأنف بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة لأن مثل هذا الدفع يكشف عن الدفاع الخاوى الذى لا يستند إلى الجد فمن المقرر أن الصفة أمر تتحقق منه المحكمة وإذا كانت قد أمرت بتصحيح شكل الدعوى وادخال من تكتمل بهم الصفة فإن ذلك لا يتنافى مع الواقع الذى يؤكد أن رافع الدعوى ابتداء كان يتمتع بالصفة باعتباره المالك عن نفسه وبالولاية عن ولديه القاصرين الذين بلغا سن الرشد أثناء سير الدعوى ، وأما عن الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن فإن الثابت من الأوراق انها بعد شطبها (وقبل التعديل بالقانون ٢٣ لسنة ١٩٩٢) قد جددت فى الميعاد والمسألة مسألة تواريخ ثابتة لا تعتبر موضوع نقاش ومن ثم اتضح أن جميع الدفوع لا تقوم على سند من الواقع أو القانون خليفة بالرفض .

ثانيًا : إن ما ذكره المستأنف فى الاستئناف المنضم بشأن خطأ المادى بأسماء الخصوم أمر لا يستأهل عناء الرد وتعتبر صحيفة استئنافه تصحيحًا لما يراه المستأنف من أخطاء مادية بفرض وجودها أما عن القول بأن هناك تناقض بين منطوق الحكم وأسبابه فهو بدوره لا يقوم على أساس لإنه لا يوجد بالحكم المستأنف تناقض يفسده أو يزيل أسبابه .

ثالثًا : جادل المستأنف فى الاستئناف فى مبدأ قانونى مستقر (وهو ما جاء فى المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) التى تقض ببطلان كل تعاقد أو شرط يتم بالمخالفة للمادة ٢٠ منه فينكر المستأنف على المستأنف ضده حقه فى الاخطار فى حالة البيع حتى ولو كان بالمزاد لأن المزاد لا يمنع من دخول المؤجر فيه ولم تفرق محكمة النقض بين البيع الجبرى والبيع الاختيارى بالنسبة لحق المالك فى تقاضى (٥٠ ٪) من قيمة البيع إذا لم يرغب هو فى شراء العين والثابت أنه حدث تواطؤ بين المستأنف وبين المستأجر الذى مكنه من العين ولا يقدح فى ذلك دخول مصلحة الضرائب فى النزاع ما دام الثابت على

وجه اليقين أن جميع الاجراءات تمت على عين المؤجر (المستانف فى الاستئناف الضام) .

رابعـًا : بالنسبة لطلبات المستأنف فى الاستئناف الضام فهى محددة بالصحيفة ويصمم عليها ويضيف مسألة بالغة الأهمية تتمثل فى أنه لم يكن يعلم بوجود المستأنف ضده الثانى المدعو ...... الذى لم ينكشف وجوده إلا بعد أن باشر الخبير مأموريته واستبان له وجود أن واقع النزاع كان متمثلاً فى دعوى اخلاء مقامه من المالك عن نفسه وبصفته ضد المستأجر الأصلى المدعو ...... استناداً إلى بطلان البيع الذى أجراه للأول المدعو ...... وأثناء تداول الدعوى توفى المستأجر الأصلى واختصم ورثته وهم ...... و ...... و ...... كما أنه لدى تداول الدعوى تبين وجود شخص غاصب مكنه المستأجر من الباطن وهو ...... أى أن المستأجر الأصلى ارتكب أكثر من اخلال فباع العين لآخر بالمخالفة للقانون واهداراً لحقوق المالك ثم قام هذا الآخر بالتنازل عن نصفها لثالث وهذا التصرف الأخير هو الذى لم يفطن إليه الحكم وأغفل الغاصب الجديد ولم يقل رأيه فى شرعية وجوده دعا إلى اخلائه ترتيبًا على اخلاء من مكنه من العين وهذا هو مناط الاستئناف الضام فهو فى الواقع استئناف جزئى لم يقض له بكل طلباته .

بناء عليه

يطلب المستأنف فى الإستئناف الضام الرقم ١٤٧٥٣ لسنة ١١٣ق الحكم بقبوله شكلاً وفى موضوعه بالالغاء الجزئى للحكم المستأنف فيما قضى به فى البند سادساً وسابعاً من المنطوق وتأييده فيما عدا ذلك والقضاء مجدداً بفسخ عقد الايجار المؤرخ ٧٥/١/١ المحرر بين المستأنف ومورث المستأنف ضدهم من الثالثة إلى السادس والحكم باخلاء الخصم المتدخل الغاصب من عين التداعى وتسليمها كاملة وخالية وصالحة للاستعمال كما يطلب فى الاستئناف المنضم الرقيم ١٥٢٩٥ لسنة ١١٣ق برفضه والزام المستأنف ضدهم المصروفات ومقابل الأتعاب على درجتى التقاضى .

وكيل المستأنف

صيغة رقم (١٧٨)
التماس اعادة النظر فى حكم تأيد استئنافياً[١]
بتمكين مستأجر من عين
مادة ٢٤١/٢ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... محضر محكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع............

وأعلنته بالتماس اعادة النظر الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة .... فى القضية رقم .... مستعجل .... والقاضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة فى مادة مستعجلة ... أولاً : برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى وباختصاصها . ثانياً : بتمكين المدعى من الشقة الموضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وعقد الايجار المؤرخ .... وألزمت المدعى عليه المصروفات ومبلغ عشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة » .

والمؤيد استئنافياً بالاستئناف رقم ....لسنة......... مستعجل مستأنف والصادر بجلسة............ والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف والزام المستأنف المصاريف وعشرين جنيهًا أتعاب المحاماة ».

---

(١) هذا الالتماس مرفوع من مالك مؤجر ضد مستأجر .

الموضــوع وأسباب الالتماس

بتــاريخ .... صــدر لصــالح الملتـمس ضــده الحكم المشــار الى منطوقه بديباجة هذه الصحيفة والذى تأيد استئنافياً حسبما ذُكر .

وحيث أنه عملاً بحكم المادة ٢/٢٤١ مرافعات التى تقضى بأنه يحق للطالب التماس إعادة النظر إذا حصل بعد الحكم إقراربتزوير الأوراق التى بنى عليها أو قضى بتزويرها .

أولاً : أن الملتمس ضده كان قد تقدم لمحكمة أول درجة بعقد ايجار نسب صدوره للطالب وعلى أساسه قضت بتمكينه من العين وعلى هذا الأساس أيضاً تأيد الحكم استئنافياً .

ولما كان الطالب قد طعن على العقد بالتزوير أثناء نظر الدعوى إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الطعن واعتبرته غير جدّى مما دفع الطالب الى رفع دعوى تزوير أصلية رقم .... لسنة .... قضى فيها برد وبطلان العقد ولكن هذا القضاء جاء لاحقًا على صدور الحكم الاستئنافى المستعجل الملتمس فيه .

ثانياً : أن الحكم بتزوير العقد سند الدعوى قد أصبح نهائياً بعدم الطعن عليه بالاستئناف فى المواعيد المقررة قانوناً كما أن الثابت من المستندات التى سيتقدم بها الطالب الى محكمة الالتماس تؤكد أن التزوير ثبت بعد صدور الحكم الاستئنافى الملتمس فيه وهو ما دعا الطالب الى رفع هذا الالتماس تأسيسًا على نص الفقرة الثانية من المادة ٢٤١ مرافعات .

وحيث أن ميعاد الالتماس أربعين يومًا تبدأ من اليوم الذى يحكم فيه بثبوت التزوير ومن ثم فإن صحيفة الالتماس الماثل تكون قد قُدمت فى الميعاد ويكون الالتماس مقبولاً شكلاً .

ثالثًا : يُعتبر استمرار وجود الملتمس ضده فى العين المملوكة للطالب بلا سبب قانونى غاصباً فضلاً عن انه ادخل الغش على المحكمة وهو خطر داهم يبرر الاستعجال لأن استمرار هذا الوضع يشكل اضراراً بالغة بالطالب .

بنـــاء عليـــه

فلهذه الأسباب :

أنا المحـضـــر ســـالف الذكـــر أعـلـنت المعـلن اليــه بصـــورة من هـذه الصـحـيفـة وكلفـتـه الحـضــور أمـام مـحكمـة .... الدائرة .... مـسـتأنـف مستعجل الكائن مقرها .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الالتماس شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم الملتمس فيه رقم .... المؤيد .... استـئنافـيًا برقم .... والحكم مـجـدداً بالطلبات وما يترتب على ذلك من آثار وأهمها طرد الملتمس ضده من عين التداعى – والزامه مصروفات هذا الالتماس والمصاريف والأتعاب على درجتىّ التقاضى مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

ملاحظـــات :

١- لا يوجد ما يمنع قانوناً من التماس إعادة النظر فى الأحكام المستعجلة .

٢- يُنظر الالتماس أمام ذات الدائرة التى أصدرت الحكم المستعجل المستأنف .

٣- لا محل للالتماس إذا كان سبيل الطعن العادى على الحكم الملتمس فيه لازال مفتوحاً .

٤- يمكن إقامة الالتماس استناداً الى أى حالة من الحالات الثمانية الواردة بالمادة ٢٤١ مرافعات .

٥- يراعى أن موعد الالتماس يختلف فهو أربعين يومًا كقاعدة عامة ولكن هذه المدة تبدأ فى الحالات الأربعة الأولى المنصوص عليها بالمادة ٢٤١ من اليوم الذى يظهر فيه الغش أو يثبت التزوير أو تظهر

فيه الورقة المحتجزة تحت يد الخصم ويبدأ فى الحالة السابعة من اليوم الذى ظهر فيه الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم .

٦- ليس للالتماس شكل خاص وإنما يرفع بتكليف بالحضور كالاستئناف ولكن يتعيّن أن تشتمل الصحيفة على بيان الحكم الملتمس فيه وتاريخه وأسباب الالتماس وإلا كانت باطلة .

٧- إذا أُقيم الالتماس على أساس إحدى الحالتين الواردتين بالفقرتين السابعة والثامنة من المادة ٢٤١ تعيّن على الملتمس أن يودع خزانة المحكمة كفالة قدرها عشرة جنيهات وإلا فإن قلم الكتاب لا يقبل الصحيفة .

٨- إذا قضى برفض الالتماس وفقاً لأية حالة من الحالات الست الأولى المبيّنة بالمادة ٢٤١ مرافعات يحكم على الملتمس بغرامة لا تجاوز ١٠ ج أما إذا رفض الالتماس المرفوع وفقًا لإحدى الحالتين السابعة والثامنة تقضى المحكمة بمصادرة الكفالة كلها أو بعضها .

٩- الحكم الذى يصدر برفض الالتماس أو الذى يصدر فى موضوع الالتماس بعد قبوله لا يجوز الطعن فى أيهما بالالتماس لأنه لا يجوز الالتماس على الالتماس (م ٢٤٧ مرافعات) .

صيغة رقم (١٧٩)
دعوى من مستفيد بحق الامتداد القانونى لعقد الايجار بطلب تحرير عقد باسمه
مادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ............ استأجر والد الطالب الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... الكائنة بجهة .... والمملوك للمعلن اليه الذى وقع على عقد الايجار بوصفه مؤجراً ونص فى العقد على أن العين مؤجرة بقصد استعمالها سكناً خاصاً بأجرة شهرية قابلة للتجديد مقدارها .... وطوال سريان العقد كان والد الطالب يسدد الأجرة فى مواعيدها وفقاً لإيصالات السداد الموجودة تحت يد الطالب .

وبتاريخ............ حدث خلاف عائلى بين والد الطالب ووالدته أدى الى طلاقها منه وتركت منزل الزوجية وهو الشقة الموضحة الحدود آنفاً وأقامت طرف شقيقها خال الطالب وظل والد الطالب صاحب حق الانتفاع بالشقة كما ظل الطالب مقيماً معه اقامة متقطعة نظراً لظروف طلاق والدته حيث كان يوزع اقامته تارة مع والدته وتارة مع والده الى أن توفى والد الطالب الى رحمة الله بتاريخ .... (تاريخ لاحق للعقد وللطلاق طبعاً) وفى الشهر التالى للوفاة بادر الطالب بسداد الأجرة للمعلن اليه إلا أنه رفض بحجة أن الطالب ترك الاقامة مع والده وأنه كان يقيم مع والدته فى منزل شقيقها فإنه لا يتمتع بحق الامتداد القانونى لعقد الإيجار .

وحيث أن مفاد حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن

عقد ايجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وانه يمتد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وإن الانقطاع العارض عن الاقامة مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ذلك أن تمسك ولد المستأجر بأنه لم يتخل عن الاقامة بالشقة المؤجرة لوالده وحتى وفاته وأن اقامته بمسكن أخر مع والدته بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة وأن رفض طلب امتداد العقد اليه استناداً الى أنه لم يقم بالشقة بشخصه ينطوى على قصور يبطل الحكم . (نقض مدنى رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق – هيئة عامة – جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ مجلة المحاماة العددان الثالث والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ السنة السبعون ص ١٢) .

وحيث أنه وعملاً بحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يحق للطالب أن يلزم المعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسمه تأسيساً على حقه فى استمرار شغل العين والانتفاع بها بذات شروط عقد سلفه المرحوم والده .

كما أنه لا يقدح فى ذلك التحدى بنصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأن أحكامه لا تسرى على من يتمتعون بحق الامتداد القانونى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يقال

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عن الشقة الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وبنفس شروط عقد الايجار السابق المشار اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى عرض الأجرة بالطريق القانونى إبراءً لذمته منها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٠)
دعوى بطلب ثبوت علاقة ايجارية استنادًا الى ايصال أجرة ثابت فيه استلامها مناولة
(مادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد إيجارمؤرخ .... استأجر مورث الطالب المرحوم .... من المعلن اليه الشقة رقم .... الكائنة بالمنزل رقم .... بجهة .... بقصد استعمالها سكنًا خاصاً وبأجرة قدرها .... شهرياً وبالشروط الواردة بالعقد .

وبتاريخ .... توفى مورث الطالب وبعد تاريخ الوفاة كان المعلن اليه يصدر ايصالات الأجرة باسم ورثة المرحوم .... (المستأجر المتوفى) وظل على هذا الحال بضعة أشهر ثم أصدرت فى شهرىّ .... و .... سنة .... ايصالىّ الأجرة بالعبارة السابقة مع إضافة عبارة مناولة السيد/ .... (يذكر اسم الطالب -رافع الدعوى) .

ولما كان الطالب أحد هؤلاء الورثة الذين كانت تصدر الايصالات باسمهم جملة ثم ذكرت عبارة مناولة الطالب بما يعنى انصراف ارادة المعلن اليه الى نشوء علاقة ايجارية بينه وبين الطالب منبتة الصلة عن العلاقة الايجارية السابقة (١).

---

(١)حكمت محكمة النقض بأنه : « إذا كان البيّن من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها فى الاقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلى واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقراراً صادراً من المطعون ضده (المؤجرة) بتاريخ ... يفيد استلامه –

- أجرة شهرىّ مارس وإبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم ...... المستأجر الأصلى مناولة كريمته (......) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلى ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الايجار الأصلى مع المورث بوفاته سنة ..... وعدم امتداده لصالح أحد ورثته طبقاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص اليه الحكم الصادر فى الدعوى رقم ..... مدنى كلى ..... وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الايجار السابق المبرم من المورث ،وإذا اغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الايصال المشار اليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييداً لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب (الطعن المدنى رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٢ منشور فى مرجع المستشار . السيد خلف محمد ، ايجار وبيع المحل التجارى ، الطبعة الأولى فقرة رقم ١٠ صفحة ١٩٩ و ٢٠٠) .

وحكم بأنه لا يلزم توجيه إعذار الى المؤجر قبل رفع الدعوى للمطالبة باثبات واقعة التأجير خروجاً على القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٧ من القانون المدنى التى توجب على الدائن إعذار المدين قبل مطالبته بتنفيذ العقد أو بفسخه (الطعن المدنى رقم ١٢٦٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢ - المجمع السابق ص ٢٠٠ بند ١١) .

كما حكم بأنه وإن كان المشرع قد أجاز للمستأجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات (م ٣/٢٤/ من القانون ٧٧/٤٩) إلا أن مناط ذلك الا يكون هناك عقد مكتوب أو تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام إذ ليس ثمة ما يحول دون الحصول على ورقة ضد تثبت العقد المستتر (الطعن المدنى ١٩١٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٠ - المرجع السابق) .

وحكم ايضًا بأن نص المادة ٢٤ على انه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات يدل على انه وإن كان الأصل فى الايجار انه تصرف قانونى إلا أن المشرع - حماية منه للمستأجر - اجاز له استثناء اثبات العلاقة الايجارية وشروطها بكافة طرق الاثبات القانونية بما فى ذلك شهادة الشهود، وإنه وإن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم الى ما يطلبون من إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا انها ملزمة إذا رفضت هذا الطلب ان تبيّن فى حكمها ما يسوغ رفضه فإذا خالف الحكم هذا النظر يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه (الطعن المدنى رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٠/١/٣ بند ١٣ ص ٢٠١ - المرجع السابق) .

وحيث أنه يحق للطالب ان يطلب الزام المعلن اليه بتحرير عقد الايجار باسمه عن عين النزاع بذات الأجرة وبنفس شروط التعاقد .

بنـاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... بنقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المعلن اليه عن عين التداعى الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

صيغة رقم (١٨١)

دعوى بطلب تحرير عقد إيجار ومنع التعرض فى الانتفاع

(مادة ٢٩ق ٧٧/٤٩)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيدة/ .... المقيمة ....
ومحلها المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت الى حيث اقامة كل من :

١) السيد/ .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... متخاطباً مع ....

٣) السيدة/ .... متخاطباً مع ....

والجميع يقيمون بملك مورثهم .... بجهة ....

ثم إنه فى يوم ....

أنا .... محضر محكمة .... الجزئية قد انتقلت الى حيث اقامة :

٤) السيد/ .... المقيم .... متخاطبًا مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالبة كانت زوجة للمعلن اليه الرابع بصحيح العقد ودخل بها وأنجب منها على فراش الزوجية أربعة أبناء وقد طلقها فى .... طلاقًا مكملاً للثلاث ، وكانت الطالبة تقيم معه فى شقة الزوجية المقيمة بها حاليًا بالعنوان عاليه والمستأجرة من مورث المعلن اليهم الثلاث الأول المرحوم .... بموجب عقد إيجار مؤرخ فى .... صادر باسم الطالبة كمستأجرة إلا أنه وأثناء علاقة الزوجية طلب المعلن اليه الرابع (مطلق الطالبة) من المرحوم المالك أن يحرر عقد إيجار باسمه

عن ذات الشقة فاستجاب له وحرر له العقد المؤرخ فى .... بذات شروط العقد السابق .

وحيث أن أولاد الطالبة من مطلقها المعلن اليه الرابع هم أطفال فى سن الحضانة شرعاً وقانوناً فقد اتفقا فى مجلس الطلاق على الإبراء على أن يترك المعلن اليه الرابع الشقة للطالبة نظير مبلغ .... تتسلمها بتاريخ .... بموجب إقرار موقع منه وشهد عليه شقيقه وشاهدين آخرين ثم قامت الطالبة باثبات تاريخ ومضمون هذا الإقرار بالشهر العقارى . وبعد تسجيل الإقرار بدأت الطالبة تسدد الأجرة لورثة المالك وكانت تتسلمها المعلن اليها الثالثة إلا أنها لم تسلم الطالبة إيصالات سداد الأجرة بحجة أن العقد ليس باسم الطالبة مع أنه فى حقيقة الأمر باسم الطالبة منذ بدء الإجارة حتى ولم يكن هناك الإقرار بالتنازل مع مطلقها السابق الاشارة اليه (المعلن اليه الرابع) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

ولما كان مقتضى الإقرار الصادر من المعلن اليه الرابع بتنازله للطالبة عن الشقة أنه قد تركها وتخلى عنها نهائياً مما يحق معه للطالبة باعتبارها هى وأولادها من المنتفعين طبقاً للقانون أن تصدر إيصالات الأجرة باسمها ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لها امتثالاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ سالفة الاشارة .

ولما كان مقتضى الإقرار بالتنازل أيضاً الزام المعلن اليه الرابع بعدم التعرض للطالبة فى الشقة سكنها هى وأولادها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية والكائن مقرها .... الدائرة .... إيجارات ابتداء من الساعة التاسعة صباحاً وما بعدها لسماعهم الحكم بالزام المعلن اليهم من

الأول الى الثالثة بتحرير عقد إيجار للطالبة عن الشقة سكنها المبّينة المعالم بصدر الصحيفة وبذات الأجرة وبشروط العقد السابق ومنع تعرض المعلن اليه الرابع للطالبة فى الانتفاع بالعين مع الزامهم متضامنين المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالبة الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم (١).

---

(١) يلاحظ ان المدعية فى هذه القضية (وهى مطلقة) لم تستند الى حقها كحاضنة حيث صدر حكم الدستورية العليا فى ١٩٩٦/١/٦ بعدم دستورية المادة ١٨ مكرراً ثالثاً من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ .

صيغة رقم (١٨٢)
دعوى من ورثة مستأجر بتحرير عقد الايجار باسمهم بعد وفاة مورثهم

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيدة/ ...... المقيمة ...... ومحلها المختار مكتب الأستاذ ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... انتقلت فى تاريخه إلى حيث اقامة : السيد الممثل القانونى لشركة/ ...... للتأمين بصفته ويعلن بمقر الشركة بجهة ...... متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ عام ١٩٤٠ استأجر والد الطالبة المدعو ...... الشقة رقم ١ الكائنة بالعقار المملوك للشركة بشارع ...... لاتخاذها سكناً خاصاً له وأسرته وفى عام ١٩٥٣ توفى المستأجر إلى رحمة الله رغم علم الشركة بوفاته إلا أنها كانت تصدر ايصالات الأجرة باسم المستأجر المتوفى رغم أن ورثة المستأجر ومنهم الطالبة طلبوا من الشركة اصدار الايصالات باسم الورثة إلا أنها لم تستجب لهذا المطلب القانونى إلى أن فوجئ الورثة بامتناع الشركة مؤخراً عن استلام الأجرة بدون مبرر أو سند من القانون الأمر الذى دعاهم إلى اتخاذ اجراءات العرض والايداع المقررة قانوناً ابراء لذمتهم من دين الأجرة .

وحيث أن ورثة المستأجر المتوفى هم الطالبة وشقيقها (عصام وشقيقتها يسرا) كما كانت هناك ابنة أخرى للمستأجر تدعى أزهار) توفيت إلى رحمة الله فى نهاية عام ١٩٩٦ . وحيث أنه عملاً بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ٩٧ يثبت للورثة الحق فى الامتداد القانونى لعقد الايجار منذ وفاة مورثهم ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار للورثة أو لمن يختارونه ممثلاً لهم وإذ كانت الطالبة من بين الورثة المقيمين اقامة دائمة بالشقة منذ استئجارها

وحتى وفاة والدها المستأجر الأصلى ولا زالت مقيمة بها بعد وفاته حتى الآن كما أنها تقوم بسداد الأجرة فى مواعيدها وتنفيذ كافة الالتزامات المترتبة على عقد الايجار .

وحيث أن الطلبة أرسلت إلى المعلن إليه انذاراً على يد محضر بتاريخ ١٩٩٨/٩/١٩ تطلب فيه تحرير عقد إيجار الشقة باسمها أو باسم ورثة المرحوم والدها المستأجر الأصلى واصدار ايصالات الأجرة على هذا الأساس إلا أن المعلن إليه لم يستجب إلى هذا الانذار الأمر الذى يحق معه للطالب أن تقيم هذه الدعوى بالطلبات سالفة الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ...... ايجارات الكائن مقرها بميدان أحمد ماهر بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لكى تسمع الحكم بالزامه أصلياً بتحرير عقد إيجار الشقة رقم ١ بالعقار ...... شارع ...... باسم الطالبة واحتياطياً تحرير العقد باسم ورثة المستأجر الشرعيين وهم الطالبة وشقيقها عصام عبد اللطيف ...... وشقيقتها يسرا وبراءة عبد اللطيف ...... واصدار ايصالات الأجرة على هذا الأساس مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة . ـ

مع حفظ سائر الحقوق الأخرى للطالبة .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٨٣)
دعوى إثبات حالة عين مؤجرة مفروشة

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيدة / .... المقيمة .... ومحلها المختار مكتب الأستاذ .... المحامي ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت في تاريخه إلى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتي

(١) بموجب عقد ايجار مفروش مؤرخ .... استأجر المعلن إليه من الطالبة الفيلا رقم .... بشارع .... وتحددت الأجرة في العقد بمبلغ خمسين جنيهاً في الشهر كما تحددت مدة العقد بسنة واحدة تنتهي في ....

(٢) بعد انقضاء المدة المحددة للعقد طالبت الطالبة المعلن إليه بتسليمها العين لعدم رغبتها في تجديده إلا أنه أقام باجراء تعديلات في العقد وأقام الدعوى رقم ٣٧٣ لسنة .... ايجارات كلي جيزة بطلب اعتبار التأخير وارداً على عين خالية بأجرة قدرها ....

(٣) أقامت الطالبة دعوى فرعية بطلب اخلائه من العين لانتهاء العقد المفروش وبعد تداول الدعوتين قضت المحكمة في الدعوى الأولى التي أقامها المعلن إليه بالزام الطالبة بتغيير عقد الايجار المفروش إلى عقد ايجار لعين خالية وبالأجرة القانونية وهي .... وقضت في الدعوى الثانية المقامة من الطالبة برفضها .

(٤) استأنفت الطالبة الحكمين بالاستئناف رقم .... لسنة .... حيث قضى فيه بجلسة .... بقبوله شكلاً ورفضه موضوعًا وتأييد حكم المستأنف – طعنت الطالبة بالنقض على هذه الأحكام بالطعن رقم .... لسنة ...... قضائية حيث نظرت محكمة النقض الطعن بجلسة ...... بغرفة مشورة وأمرت بعدم قبوله .

(٥) وأياً كان وجه الرأى فى هذه الأحكام فإنه وقد أصبح هناك واقع يفيد أن المعلن إليه يضع يده على العين دون أن يسدد مقابل انتفاعه بها حتى ولو كانت هذه الأجرة قد نزلت من ...... جنيهًا حسبما جاء بالعقد إلى ......ج كما يقول المعلن إليه بأنها الأجرة القانونية المحكوم له بها وقد تراكم فى ذمته دين الأجرة على مدار ٢٠٣ شهر .

« مائتين وثلاثة أشهر هى الفترة التى كان النزاع فيها قائمًا أمام المحاكم وإزاء هذا الموقف الشاذ فقد قامت الطالبة باتخاذ الاجراءات القانونية بشأن عدم سداد الأجرة .

(٦) إلا أنه أثناء تداول القضايا بالمحاكم ظن المعلن إليه أن هذا الوضع الجائز سوف يستمر ناسياً أن دولة الباطل ساعة ودولة الحق إلى قيام الساعة ومن خلال ظنه السئ أحال نفسه من مستأجر إلى مالك فباشر مكنات التملك على عين ليس له عليها سوى حق الانتفاع سواء كان هذا الانتفاع متمثلاً فى عقد ايجار مفروش كما يدل على ذلك العقد أو كان متمثلاً فى عقد ايجار عين خالية كما زعم كذباً وتحقق له ما أراد .

(٧) ومن المظاهر التى تدل على أنه أضاف العين أرضًا وبناء إلى ممتلكاته أنه قام بتشييد مبانى فى حديقة الفيلا واقتطع من مساحة الأرض البالغة ١٧٩ متراً جزءاً كبيراً وهذه المبانى المشيدة بعضها بالطوب وبعضها بالخشب والاسبستوس واقتطع جزءاً من الحديقة وأحاله إلى مخزن موبيليا وباشر من الفيلا نشاطه التجارى فى تصنيع وبيع الموبيليا .

(٨) وحيث أن هذا التعدى على الملك ينطوى على اجراء تعديلات فى العين بدون موافقة المالك فضلاً عن تغيير استعمالها لغير أغراض السكنى مما يترتب عليه زيادة الأجرة من جهة وازالة ما أحدثه من انشاءات من جهة أخرى وإلا يكون قد أخل بشروط العقد .

وإذا كان من حق الطالبة اثبات حالة العين لبيان ما قام به المعلن إليه من انشاءات جديدة على المساحة المخصصة كحديقة للفيلا وبيان ما إذا كانت المبانى الجديدة التى أقامها بدون اذن الطالبة قد خصصت كمخزن

ومعرض للموبيليا وتحويل جزء كبير من العين المؤجرة إلى نشاط تجارى فضلاً عن مخالفة قوانين التنظيم وتوجيه أعمال البناء .

وحيث أنه يترتب على اثبات حالة العين نتائج هامة أخصها زيادة الأجرة وازالة ما شيد وهذه المسائل ستكون بلا شك محل نزاع أمام المحاكم المختصة الأمر الذى تحقق معه مصلحة الطالبة فى ندب خبير لاثبات الحالة .

بناء عليـه

أنا المحضـر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجيزة الابتدائية الدائرة ...... الكائن مقرها ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق...... لكى يسمع الحكم بندب أحد خبراء وزارة العدل للانتقال إلى عين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصلب الصحيفة لبيان ما تم بها من انشاءات وتعديلات فى الحديقة وتاريخها ومحتويات المكان وما إذا كان يستخدم جزء منه لممارسة نشاط تجارى يتمثل فى عرض وبيع الموبيليا ومساحة هذا الجزء الذى خصص لغير أغراض السكنى وبالجملة تحقيق عناصر الدعوى وفقاً لما ورد بها من وقائع مع تعهد الطالبة بسداد أمانة الخبير .

ومع حفظ سائر حقوق الطالبة الأخرى ،

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٨٤)
دعوى صورية عقد ايجار مفروش وتخفيض أجرة ورد الفروق
مادة ٢١ من القانون ١٣٦/٨١
ومادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ............ استأجر الطالب من المعلن اليه الوحدة الكائنة بالدور .... بالمنزل رقم .... بشارع .... المملوك للمعلن اليه وذلك بأجرة شهرية قدرها .... وقد استغل المعلن اليه حاجة الطالب الى تأجير العين فتحايل على القانون وحرر عقد الايجار على اعتبار أن العين مؤجرة مفروشة وواقع الأمر أن كشف المنقولات الملحق بعقد الايجار لا يتناسب مع ما جرى عليه العرف وذلك أن هذه المنقولات عبارة عن كنبة وأربع كراسى خيزران ومنضدة متر فى ١٢٠سم ودولاب صاج وقطعة موكيت - وهذه المنقولات كما هو واضح ليست ذات قيمة تبرر تغليب منفعتهاعلى منفعة العين خالية الأمر الذى يؤكد صورية العقد بقصد الحصول على قيمة ايجارية أضعاف القيمة المربوطة على العين بالعوائد (أو المحددة بمعرفة لجنة تحديد الأجرة) بغرض/تجاوز الحد الأقصى للأجرة خصوصاً وان هذه المنقولات التافهة لا تكفى حتى لجزء من صالة العين المؤجرة بغرض السكنى (أوبغرض ممارسة نشاط ....) والدليل على الصورية أن المعلن اليه قام بتأجير ست وحدات بهذه الطريقة بنفس العقار المملوك له والذى يستأجر فيه الطالب .

وأنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المفروشة بأثاث من

عند مؤجرها للتحديد القانونى إلا أن شرط ذلك الا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر اثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معيّنة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة ويجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الاثبات (نقض مدنى فى الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨ مجموعة المكتب الفنى) ، كما يجوز اثبات التصرف الصورى بكافة الطرق (الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ٩٨/٥/١٧).

ومن حيث أن التحايل على احكام القانون الذى لجأ اليه المعلن اليه لاستغلال حاجة الطالب انتهى الى حصوله بغير وجه حق على أضعاف الأجرة القانونية وكان ذلك نتيجة العقد الصورى الذى لم يكن أمام الطالب من محيص سوى قبوله كارهاً لحاجته الملحة للسكن (او لممارسة نشاطه .... الخ) وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت هذه الصورية بطرق الاثبات قاطبة توصلاً لتصحيح الالتزام الصورى وتحديد الأجرة القانونية للعين استئجار الطالب واسترداد فروق الأجرة منذ تاريخ التعاقد الصورى وحتى تاريخ الفصل فى هذه الدعوى وكذلك الحكم باعتبار العين مؤجرة خالية إذ لا يخفى ما هو سائد من أزمة مستحكمة للمساكن وحاجة الناس وجشع اغلبية الملاك واستغلالهم لهذه الحاجة للحصول على أجرة تجاوز بكثير جداً الأجرة المقررة قانوناً من خلال ابرام اتفاقات صورية ابتدعها ملاك هذا الزمان كالقول بتأجير شقة سكنية مفروشة وتأجير مكتب مفروش وعيادة مفروشة وترزى مفروش ومصنع مفروش وجزار مفروش وهكذا من المسميات التى ما أنزل الله بها من سلطان مما يكشف بذاته عن

الصورية والتحايل على الأحكام القانونية الآمرة التى سنها المشرع حماية للمستأجرين من جشع المستغلين إذ لم تعد تخفى هذه الأمور على القاضى الذى يمثل ضمير المجتمع لتعلق هذه الوقائع بالعلم العام الذى يقوم مقام القانون وهو ما حدا بمحكمة النقض الى ارساء مبدأها الهام الذى مفاده أن القاضى له أن يقضى بما يعلمه استيفاء من خبرته بالشئون العامة المفروض علم الكافة بها (الطعن المدنى رقم ٤٩ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٤/١٢ مجموعة المكتب الفنى وراجع نقض مدنى ١٩٨١/٤/٤ و ١٩٨٤/٦/١٣ المشار اليها فى الصيغة رقم (٢٤).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بما يلى :

أولاً : بصورية عقد الايجار المفروش المؤرخ .... المحرر بين الطالب والمعلن اليه والموضح المعالم بصدر الصحيفة .

ثانيًا : بتخفيض الأجرة الواردة بالعقد سالف الذكر الى الأجرة القانونية المحددة للعين .

ثالثًا : بالزام المعلن اليه برد فروق الأجرة الزائدة التى تقاضاها من الطالب منذ تاريخ العقد وحتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٥)
دعوى براءة ذمة من التزامات
ناشئة عن وعد بالايجار
مادتان ١٠١ و١٠٢ مدنى

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... اتفق الطالب مع المعلن اليه بحضور شهود على أن يتنازل المعلن اليه عن عقد ايجار الشقة رقم .... الكائنة بالدور الخامس بالعقار رقم .... بجهة .... والتى استأجرها المعلن اليه من المدعو .... وذلك مقابل مبلغ .... تسلم المعلن اليه منها مبلغ .... نقداً والباقى وقدره .... تسلم بها ثلاثة شيكات مسحوبة من الطالب على بنك مصر فرع .... قيمة كل شيك .... الأول رقمه .... يستحق السداد فى .... . والثانى رقمه .... يستحق السداد فى .... والثالث رقمه .... يستحق السداد فى .... ، وتعهد المعلن اليه فضلاً عن التنازل عن عقد الايجار وتسليم العين للطالب أن يستوقع مالك العقار على العقد اعتباراً من أول أكتوبر .... وبأجرة شهرية قدرها .... جنيهاً لحين تقدير لجنة الايجارات .

وحيث أن المعلن اليه بعد أن تقاضى العربون النقدى وتسلم الشيكات الثلاث البالغ قيمتها .... بدأ يتهرب من الطالب ويماطل فى تسليم عقد الايجار موقعًا منه ومن المالك مما اضطر الطالب الى مواجهته فتراجع وادعى أن الشقة قد استردها المالك وقام برد المبلغ النقدى للطالب وكذلك الشيكات الثلاثة .

وحيث أن هده الشيكات ظلت فى حوزة المعلن اليه فترة من الوقت مما يحتمل معه أن يكون قد قام بتصويرها ضوئياً فى محاولة لاتخاذ أى اجراء بها مستقبلاً خاصة بعد أن اتضحت سوء نيته وسلك مسلكاً

ملتويًا يتسم بالخداع والكذب وخصوصًا أن صورة هذه الشيكات البنكية قد يؤخذ بها أمام القضاء الجنائى والمدنى .

وحيث أن المعلن اليه لا يداين الطالب بشىء ومن حق الطالب الحصول على حكم ببراءة ذمته من الدين الوارد بالشيكات المشار اليها وذلك بمصاريف على حساب المعلن اليه الذى كان الخطأ فى جانبه والذى حنث بوعوده ونكل بعهوده .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

لكى يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من الدين الوارد بالشيكات الموضحة تفصيلاً بصدر الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

و لأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٦)[1]

دعوى ضد مؤجر بطلب صحة إقرار ثابت بمحرر عرفى مادة٦ من القانون١٣٦/٨١ومادة ٤٥من قانون الاثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (شقة أو دكان أو مخزن ... الخ) وذلك بالعقار الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها .... بقصد استعماله (سكن خاص أومكتب أو نشاط كذا ... الخ) .

وتقاضى المعلن اليه من الطالب عند تحرير العقد مبلغ .... هو عبارة عن أجرة سنتين طبقاً للمادة ٦ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ إلا أن المعلن اليه رفض اثبات هذا المبلغ فى عقد الايجار وإنما كتب بخطه إقراراً يفيد استلامه لهذا المبلغ .

وحيث أن هذا الإقرار لا يعدو أن يكون ورقة عرفية قد تكون مثار منازعات فى المستقبل مما يحق معه للطالب أن يطلب الحكم بصحة الإقرار وصحة التوقيع على هذه الورقة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ....

وذلك لسماعه الحكم بصحة الإقرار الصادر منه بتاريخ .... لصالح الطالب مع تحمل الطالب لمصروفات الدعوى ومقابل الأتعاب فيها .

ولأجل العلم .

---

(١) تنص المادة ٤٥ من قانون الاثبات على انه « يجوز لمن بيده محرر غيررسمى ان يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه او بإمضائه او بختمه او ببصمة اصبعه ولو كان الالتزام الوارد به غيرمستحق الأداء ويكون ذلك بدعوى أصلية بالاجراءات المعتادة .

صيغة رقم (١٨٧)
دعوى من مستأجر بطلب إنقاص الأجرة بسبب نقص الانتفاع نقصاً كبيرًا
مادة ١/٥٦٥ مدنى والمادتين ١ و ٢ من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم ....

بناء على طلب ....تنقل الديباجة السابقة من الصيغة رقم (٢٤).

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ........... أجر المعلن اليه للطالب الشقة رقم .... الكائنة بالمنزل رقم .... بشارع .... قسم .... بأجرة شهرية قدرها .... بقصد استعمالها سكناًخاصاً ونص البند .... من عقد الايجار على أنه يتجدد تلقائيًا ومنذ تاريخ العقد يقوم الطالب بأداء كافة التزاماته المقررة قانوناً إلاأنه فوجىء بتاريخ .... بقيام المعلن اليه باقتطاع جزء من مدخل العقار وأقام فيه بناء خشبياً ثم قام بتأجيره كمحل لبيع شرائط الكاسيت والفيديو مما أدى الى نقص الانتفاع نقصاً كبيراً لشقة الطالب ذلك أن دخول العقار أصبح يشكل إرهاقاً للطالب وأسرته والمترددين عليه فضلاً عما يجلبه محل بيع الشرائط وهو فى مدخل المنزل من زحام وجلبة وضوضاء وهو ما يحق معه الطالب وعملاً بنص المادة ١/٥٦٥ من القانون المدنى أن يطالب بإنقاص الأجرة بما يوازى نقص المنفعة سيما وان المعلن اليه حقق منفعة من استغلاله لمدخل العقار على حساب مصلحة المستأجرين وتطبيقاً لقاعدة الغرم بالغنم .

بنــاء عليــه

أنا المحضر ســالف الذكر .... ينقل التكليف الوارد بالصــيغة رقم (٢٤) ثم يقال :

وذلك لكـى يســمع الحكـم بإنقــاص أجــرة الـعين المؤجــرة لـلـطالب والموضـحة الحدود والمعـالـم بصدر الصـحيفة الى مـبلـغ .... شـهرياً بدلاً من الأجرة الحـالية مع الزامـه المصـروفات ومـقابل الأتعاب وشــمول الحكم بالنفاذ المعجل .

مع حفظ حق الطالب فى المطالبة بالـتعـويضـات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٨)
دعوى من مؤجر ضد مستأجر
بطلب إعادة الحال الى ما كانت عليه والتعويض
مادة ٥٨٠/ ١و٢ مدنى

إنه فى يوم (١) ....

ينقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو .... « يذكر محل الإجارة كأن يكون شقة أو دكاناً أو مخزناً أو جاراجاً .... الخ »

وذلك بقصد استعماله .... بأجرة شهرية قدرها .... ونص البند .... من العقد على أنه يحظر على المستأجر أن يجرى أية تعديلات أو إحداث فى العين بدون موافقة المؤجر (الطالب) .

ولما كان المعلن اليه قد خالف هذا الشرط وخرج على هذا الالتزام بأن أقام بعض الحوائط وأزال جزءاً من العامود الخرسانى الذى يحمل أرضية البلكونة بقصد تقفيلها بالألمونيوم وأزال أرضية الشقة مما سبب حدوث بعض الشروخ فى سقف وجدران الشقة السفلى وقد أثبت الطالب هذه المخالفات بمقتضى محضر المعاينة الذى أُجرى بتاريخ ....(أو بمقتضى دعوى اثبات الحالة المستعجلة رقم ....).

وحيث أن المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى نصت على أنه لايجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا

---

(١) الدعوى رقم ٦٦٤ لسنة ١٩٩١ م.ك جنوب القاهرة – وقد حكم فيها بانقطاع سيرالخصومة لوفاة المدعى الى رحمة الله وأثناء تداولها قامت الجهة الادارية بالاشتراك مع المدعى عليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه .

كان التغيير لا ينشأ منه اى ضرر للمؤجر ، فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة جاز الزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى (مادة ٢/٥٨٠ مدنى) .

ولما كان الطالب قد أنذر المعلن اليه بتاريخ .... بإعادة الحالة الى ما كانت عليه (١) ، لكنه لم يمتثل .

أو ...

ولما كان من غير المجدى طلب إعادة الحال الى ما كانت عليه بعد أن غيِّرت معالم العين تماماً وأصبح من المستحيل إعادتها الى حالتها السابقة(٢).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف الوارد الصيغة رقم (٢٤) ثم يقال ..

وذلك لسماعه الحكم بالزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه وتعويض الطالب بمبلغ .... عن الأضرار التى أصابت العقار وفقاً لما يقدره أهل الخبرة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) هذا إذا كان التغيير الذى تم فى العين من الممكن إعادته بسهولة .

(٢) هذا إذا كان التغيير شاملاً بحيث ازيلت بعض معالم العين بما يستحيل معه إعادتها لوضعها السابق .

صيغة رقم (١٨٩)
دعوى من مستأجر بفسخ عقد ايجار وطلب تعويض لعدم صلاحية العين لما أُعدت له من منفعة مواد ١٦٣و ٥٦٤و٥٦٦ و١٦٣ و٤٢٨و٤٣١ و٤٣٢ و٤٣٤ من القانون المدنى

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه « بدروم» بأسفل العقار المملوك اليه والكائن بجهة .... وذلك بقصد استعماله كمخزن ، وقد حدد البند .... من العقد أن الأجرة الشهرية للعين هى .... جنيهاً ونص البند .... من العقد على أنه يتجدد مشاهرة ما لم يرغب أحد الطرفين فى انهائه وفقاً للضوابط والشروط المقررة بالعقد .

وحيث أنه لدى استلام الطالب للعين تبيّن أن المعلن اليه اقتطع منها مساحة مقدارها .... متراً مربعًا بحجة أنه سوف يستخدمها كجراج خاص له الأمر الذى جعل العين غير صالحة للوفاء بالغرض الذى أجرت من أجله حيث فقدت منفعتها بالنسبة للطالب كمخزن .

وحيث أن المادة ٥٦٤ من القانون المدنى تلزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له وقد أجازت المادة ٥٦٥/١ من ذات القانون للمستأجر فى هذه الحالة أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إذا كان لذلك مقتضى كما حددت المادة ٥٦٦ التزامات المستأجر بالنسبة للعين المؤجرة فنصت على أن يسرى على الالتزام بتسليم العين ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وهى الالتزامات المشار اليها فى المواد

٤٢٨ و ٤٣١ و ٤٣٢ و ٤٣٤ من القانون المدنى .

وحيث أنه قد ترتب على مسلك المعلن اليه حدوث أضرار بالغة بالطالب تتمثل فى ضياع جزء كبير من أمواله واستدانته بسبب دفع مقدمات وعربون لبعض السلع والبضائع التى كان يزمع الطالب تشوينها فى المخزن فضلاً عن توقف نشاطه مما أثر على تعاملاته فى السوق وهى أضرار بالغة تستدعى التعويض عملاً بنص المادة ١٦٣ من القانون المدنى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يقال .. .

وذلك لسماعه الحكم بفسخ عقد الايجار الموضح بصلب هذه الصحيفة والزامه بتعويض الطالب بمبلغ .... عن الأضرار التى أصابته والمصروفات ومقابل الأتعاب مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٠)
دعوى الزام بإزالة منشآت مخالفة أقيمت بدون ترخيص على المرافق المشتركة للعقار
مواد ٤ و٥ من قانون ١٠٦/٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ٨٣ ومادة ٢٨ من قانون٤٩/٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ ... . المقيم.......... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ..... .

٣) السيد/ رئيس حى .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ........... استأجر الطالب من المعلن اليه الأول الشقة السكنية الكائنة بالدور الأول فوق الأرضى بالعقار رقم .... الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها ....
وبتاريخ .... ترك مستأجر الدور الأرضى (أسفل شقة الطالب) شقته فقام المالك (المعلن اليه الأول) بتحويلها الى دكاكين ونتج عن ذلك ازالة الحوائط الحاملة وبعض الخرسانات العلوية ورفع حائط الشقة سكن الطالب وهو الحائط الفاصل بين الصالة والحجرة المطلة على الشارع العمومى وأدى ذلك ايضاً الى هبوط أرضية شقة الطالب

كما قام المعلن اليه الأول بالبناء فى الفراغات التى كانت حديقة للمنزل طبقًا للترخيص الممنوح له عند بدء البناء وقد أصبحت أرضية شقة الطالب متوازية مع سقف الدكاكين الأمر الذى ترتب عليه حدوث سرقة فى شقة الطالب لسهولة التسلق وقد تحرر بذلك المحضر رقم .... جنح .... وقُيد ضد مجهول .

وحيث أن ما أتاه المعلن اليه يشكل مخالفة صارخة لخط التنظيم والبناء بدون ترخيص وهدم بعض أجزاء العقار دون ترخيص وإزاء الأضرار التى حلت بالطالب فقد أرسل شكوى الى المعلن اليه الثالث قيدت تحت رقم .... بتاريخ .... وقامت جهة الاسكان التابعة له بتشميع المحلات المخالفة وذلك برقم .... إلا أن الطالب فوجىء بعد ذلك بأيام وفى .... بفك الأختام ومباشرة المحلات المخالفة لتجهيزات افتتاحها فأبلغ قسم شرطة .... بهذه المخالفة الجديدة حيث قيد البلاغ برقم .... كما أرسل فى نفس اليوم إنذاراً على يد محضر للمعلن اليهم بتاريخ .... حيث علم الطالب أن بعض المسئولين فى إدارة الاسكان التابعة فى الحى يجاملون المعلن اليه الأول ويقفون وراء مخالفاته لحاجة فى أنفسهم كما أشاع المعلن اليه الأول أنه سدد الغرامة المحكوم بها عن هذه المخالفات البنائية وهى امور لو صحت فإنها تشكل استمراراً فى خرق القانون .

وحيث أنه لم يعد أمام الطالب ثمة مناص من الالتجاء الى القضاء إزاء هذه المخالفات الصارخة للقانون رقم ٧٦/١٠٦ بشأن توجيه أعمال البناء والمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نتيجة انتقاص المزايا التى كان الطالب يتمتع بها والاقلال من منفعة العين وحرمانه من استعمال مرافق العقار على الوجه الأمثل نتيجة البناء على هذه المرافق المشتركة .

وحيث أن الطالب انذر المعلن اليه الأول فى مواجهة الآخرين بإنذار على يد محضر مؤرخاً .... لإعادة الحال الى ما كانت عليه إلا أنه لم يمتثل كما لم تحرك الجهات الحكومية ساكناً إزاء هذه المخالفات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة المعلن اليهما الثانى والثالث الحكم بإزالة المنشآت المخالفة المقامة بدون ترخيص فى المرافق المشتركة للعقار سكن الطالب الموضح الحدود والمعالم بصلب الصحيفة والزام المعلن اليهما الثانى والثالث بتنفيذ الحكم واعادة الحال الى ما كانت عليه بنفقات ومصروفات على حساب المعلن اليه الأول مع تحمه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الط.. من الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩١)
دعوى من مؤجر بطلب فسخ عقد ايجار لترك العين
مواد ٤ و٥ و٨٨٥ مدنى والمادة ١/٨
ومادة ٢٩ من القانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... إلخ .

بناء على طلب ....

أنا ....محضر محكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيدة/ .... المقيمة طرف زوجها السيد/ ....
شارع .... متخاطباً مع ....

وأعلنتها بالآتى

منذ عام .... تستأجر المعلن اليها من الطالب الشقة رقم .... بالمنزل الكائن بشارع .... بأجرة شهرية قدرها وبتاريخ .... تركت المعلن اليها الشقةنهائياً ونقلت منها كافة أثاثها ومحتوياتها فى أعقاب زواجها بالسيد/ .... واقامتها معه بشقته بالعنوان عاليه ، وقد طالب الطالب المعلن اليها بتسليمه الشقة لكونها خالية ولاستغنائها عنها ولعدم وجود أثاث أو منقولات بها تكون قيمتها ضامنة للوفاء بأجرة سنتين ، فضلاً عن أن ترك العين بغير انتفاع يعرضها ويعرض العقار كله للخطر ، إلا أن المعلن اليها عمدت الى اغلاق الشقة ودأبت فى الآونة الأخيرة على إرسال الأجرة للطالب بمقتضى إنذارات عرض على يد محضر، ونتيجة لهذا الموقف المتعنت من جانب المعلن اليها فوجئ الطالب باستغاثة بعض الجيران على اثر تسرب المياه من صنابير الشقة فبادر الطالب الى ابلاغ الشرطة حيث تحرر المحضر رقم .... إدارى........... الذى ثبت فيه أن الشقة خالية تماماً من اى اثاث أو منقولات ، كما تحرر محضر آخر بتاريخ .... ثبت منه وقوع أضرار بالعين وبالمبنى نتيجة غلق الشقة دون

انتفاع وقامت الجهات المختصة بوضع الشمع الأحمر على الشقة الذى لا يزال موضوعاً حتى الآن مما يدل على أن المعلن اليها تركتها نهائياً لأنها لو كانت مقيمة بها لكان رجال الشرطة الذين انتقلوا للمعاينة ووضع الأختام قد تخاطبوا معها ولكانت قد وقعت على هده المحاضر وهو ما لم يحدث حيث جرى البحث بمعرفة هذه الجهات عمن يشغل العين التى عرضت العقار للتلف ولم يكن هناك من يشغلونها سواء المعلن اليها أو غيرها وهذا الدليل قائم للآن ويؤكد ترك المعلن اليها للعين وتخليها عنها كما يؤكد وقوع الضرر بمصالح الطالب .

ومن المستقر عليه فى قضاء محكمة النقض أن الترك هو تخلى مستأجر العين المؤجرة بقصد الاستغناء عنها نهائيًا . (الطعن رقم ٧٨٢ س٤٦ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١ قاعدة رقم ١٦٤ ص ٨٩٠ – مجموعة المكتب الفنى السنة ٣٢)

وحيث أن المادة ٥٨٨ من القانون المدنى تنص على أنه : « يجب على من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضًا زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينًا آخر » . وتقول المذكرة الايضاحية لهذا النص أن من ضمانات الأجرة وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالأجرة لمدة الايجار دون أن تزيد على أجرة سنتين فيوضع فى المنزل الأثاث وفى الحانوت البضائع والأدوات فإذا أخل المستأجر بالتزامه فى وضع منقولات فى العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقاً للقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٥٤٥) .

وهذا النص يسرى على كافة عقود الايجار الخاضعة لتشريعات الايجار الاستثنائية باعتباره الشريعة العامة أو المبادئ العامة فى القانون.

والمنقولات التى يضعها المستأجر فى العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين فإذا كانت منزلاً كانت المنقولات فى العادة مفروشات وأمتعة منزلية (السنهورى ، الوسيط فى شرح القانون المدنى ج٦ المجلد الأول بند ٣٥٤ ص ٤٩٢ ، ولما كان المستأجر ملتزمًا بوضع منقولات فى العين المؤجرة لضمان الأجرة على النحو الذى تقدم فإنه إذا أخل بالتزامه بأن لم يضع منقولات كافية من أول الأمر أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية وجب الرجوع الى القواعد العامة وهذه تقضى بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ وله كذلك أن يطلب تعويضًا عما يصيبه من الضرر (السنهورى ، بند ٣٥٦ص٣٩٦ - المرجع السابق) .

وحيث أنه لما كانت المادة الرابعة من القانون المدنى تنص على أن كل من استعمل حقه استعمالاً مشروعًا لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، وكانت المادة الخامسة من ذات القانون قد قررت أن استعمال الحق يكون غير مشروع فى أحوال منها إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، وقد استقر قضاء محكمة النقض على أن مؤدى المادة الخامسة من القانون المدنى أن المشرع اعتبر نظرية اساءة استعمال الحق من المبادئ الأساسية التى تنتظم جميع نواحى وفروع القانون ، والتعسف فى استعمال الحق لا يخرج عن إحدى صورتين إما بالخروج عن حدود الرخصة أو الخروج على صورة الحق ، ففى استعمال الحقوق كما فى إتيان الرخص يجب الا ينحرف صاحب الحق عن السلوك المألوف للشخص العادى ، وتقدير التعسف والغلو فى استعمال الحق وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو من إطلاقات محكمة الموضوع متروك لتقديرها تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب عليها فى ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب كافية لحمله ومؤدية الى النتيجة التى انتهت اليها ، وإذ استخلص الحكم فى حدود سلطته التقديرية أن المصلحة التى يرمى الطاعن الى تحقيقها استعمالاً لحقه مصلحة قليلة الأهمية لا تتناسب مع ما يصيب المطعون عليه من الضرر بسببها فإنه يكون قد

طبق صحيح القانون (الطعن رقم ٢٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥ قاعدة ٢٣١ ص ١٢٥٧ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٣٢- الدائرة المدنية) .

وحيث أنه بتطبيق هذا المعيار على وقائع الدعوى الراهنة يتضح أن المعلن اليها تحتجز شقة لا تحتاج اليها بدليل تركها خالية ووجود الجمع الأحمر عليها حتى الآن فى الوقت الذى يحتاج فيه الطالب (وهو شاب فى مستقبل حياته) الى هذه الشقة للزواج فيها ولا يجد إزاء أزمة الاسكان الطاحن أى مكان يستطيع فيه أن يحقق هذه الرغبة المشروعة قانوناً وديانة إذ من غير المنطقى أو العدل أن يحشر هو وأخوته وأخواته فى شقتهم التى يقيمون فيها حالياً ثم يضيف الى هؤلاء وأولئك زوجته التى يريد الاقتران بها، هذا ، مع ما استقر عليه الفقه والقضاء من أن الزواج من الضرورات الملحة التى تبرر الإخلاء فهى وإن كانت ضرورة تجاوزت عنها تشريعات الإسكان الاستثنائية إلا أن ذلك لا يمنع من قيامها والاعتداد بها فى ظروف هذه الدعوى بالذات التى يجد فيها المالك شقة خالية تماماً لا ينتفع بها مستأجرها ولكنه يحتجزها لمجرد العناد واللدد ليس إلا ، وقد قضى بأن الزواج فى حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة لأن العرف والتقاليد فى مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار . (السنهورى - الوسيط ج٢ مجلد ٢ بند ٦٧٣ ص ١١٥٨) .

وفضلاً عن قيام حالة الضرورة وثبوت استغناء المعلن اليها عن شقة التداعى فإن المعيار الذى أقرته المادة ٥ من القانون المدنى سالفة الاشارة يقوم على تنظيم التوازن بين المصالح المختلفة فقد منحت الحقوق الشخصية للأفراد لحماية هذه المصالح فمادام أن المضايقات التى يتسبب فيها صاحب الحق لم يتجاوز حداً معيناً ولم يكن فيها ما يوجب الحد من مصالحه لضآلة ما حدث من ضرر للغير فإن التوازن بين المصالح قائم وليس ثمة ما يدعو لتدخل القضاء ولكن إذا زاد الاتلاف والضرر لصاحب الحق عما يتحقق من نفع لصاحب الحق الآخر ويفوق فى الوقت عينه ما قد يترتب على الحد من حقه فثمة

إخلال بالتوازن يوجب المساءلة ، وبالرجوع الى هذا المعيار فى وضعه الصحيح بالنسبة لحقوق الأفراد فإنه يجب مع الموازنة بين ما يصيب الغير من ضرر بالغ وبين ما يتحقق من نفع قليل الأهمية لصاحب الحق فى استعماله إياه أن تراعى مصلحة الجماعة بغير أن يقتصر على مصلحة الفرد وحده لتعرف ، إذا ما كان من الأجدى اجتماعيًا الإبقاء على حق الشخص فى استعماله أو العمل على تفادى الأضرار الناجمة للغير من استعماله إذ لا يمكن اكتشاف القياس الحقيقى لكل حق من حقوق الفرد إلا بتمحيص غرضه الاجتماعى والاقتصادى ومقارنة الأهمية فى هذا مع أهمية المصالح المضادة (حسين عامر ، المسئولية المدنية بند ٢٩٩ ص ٢٧١ ، الطبعة الأولى ،١٩٥٦) ، وعلى هذا الأساس فإن المعلن اليها بحجزها شقة النزاع فى الظاهر وتركها وتخليها عنها فى الواقع يؤكد رجحان الضرر الذى يصيب الطالب على المصلحة التى تبغى هى تحقيقها ، بل أنه لا توجد للمعلن اليها أية مصلحة أصلاً فى خصوص وقائع هذه الدعوى وهنا لا يبقى سوى الضرر البحت الذى يصيب الطالب وهو ما يستدعى تدخل القضاء لإعادة ميزان العدل الذى اختل ودفع الضرر (راجع فى تفاصيل ذلك – السنهورى الوسيط ، الالتزامات بند ٥٦١ وما بعده) .

ولا مجال لحشد مزيد من الأحكام وأراء الفقهاء التى تستعصى على الحصر فى تطبيق معايير التعسف ، وحسبنا أن نشير الى أن أغلبية الفقه اعتبرت قيام مثل هذه الظروف خطراً داهماً يبرر انعقاد اختصاص القضاء المستعجل بدرئه ، إذ يجوز لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرد المستأجر إذا أساء استعمال العين المؤجرة استعمالاً يؤثر فى كيانها أو فى الغرض الأصلى من استعمالها أو إذا تعمد إحداث تلف فيها بغرض الإضرار بالمؤجر كترك الماء عمداً يسيل من الحنفيات لمدة طويلة بقصد إتلاف المبانى (محمد على راتب ونصر الدين كامل ، قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السادسة ص ٤٨١ ، محمد عبد اللطيف، القضاء المستعجل ، الطبعة الرابعة عام ١٩٧٧ ص ١٧٤ وما بعدها) .

وحيث أنه فى هدى ما تقدم كله يحق للطالب أن يطلب فسخ عقد الإيجار وما يترتب على ذلك من آثار أهمها إخلاء المعلن اليها والزامها بالتسليم تأسيساً على حكم المادة ٥٨٨ مدنى والمادتين ٤ و ٥ مدنى والمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث أنه لا يوجد تصادم بين ما ورد بالقواعد العامة والقواعد الخاصة فى قوانين الإيجارات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لكى تسمع الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ .... والزامها بتسليم الطالب العين موضوع العقد والموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من قيد الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٢)

دعوى بطلب الزام مالك العقار بإعادة بناء ما تهدم بنفقات على حسابه واحتياطياً الاذن للطالب بالبناء والتأجير للغير وخصم ما أنفقه من الأجرة

مادة ٨٦٠ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ................... المحامى ....

أنا .... محضر محكمة .... الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك المعلن اليه الشقة رقم .... بالمنزل رقم ....
بشارع .... وهى شقة كائنة أسفل الشقة التى يمتلكها الطالب فى ذات العقار وقد قام المعلن اليه فى الآونة الأخيرة بهدم بعض الحوائط لفتح حجرتين على صالة شقته ثم أحضر بعض الماكينات التى تدار بالموتورات الكهربائية وأحال شقته الى ورشة تفصيل ملابس جاهزة ونتج عن هدم الحوائط وإدارة الماكينات حدوث تصدعات فى أرضية وحوائط شقة الطالب فقام بإثبات هذه الحالة بالمحضر رقم ....
لسنة .... إدارى قسم شرطة .... وبعد مرور شهر على اثبات الحالة فوجىء الطالب بانهيار بعض الحوائط والأسقف فى شقة المعلن اليه وترتب على ذلك انهيار جزء من أرضية شقة الطالب وبعض الحوائط حتى أصبح البناء غير صالح للسكنى فاضطر الطالب الى اخلائه ثم طالب المعلن بإعادة بناء السفل وفقًا لما يقضى به القانون وعلى نفقته الخاصة إلا أنه رفض رغم أنه هو المتسبب فى انهيار المبنى.

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ٨٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بأنه « إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه وفى هذه الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته ويجوز له ايضاً أن يحصل على إذن فى ايجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه » .

وحيث أنه فى ضوء هذه النصوص فقد قام الطالب باعذار المعلن اليه بمقتضى انذار على يد محضر مؤرخ .... لكى يقوم ببناء سفله إلا أنه رفض التنفيذ فى المدة المحددة بالانذار مما يحق معه للطالب أن يقوم هو بالبناء على نفقة المعلن اليه واستئداء ما انفقه خصماً من مقابل الانتفاع بالسفل (شقة المعلن اليه) بعد بنائه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... قد أعلنت المعلن اليه ....

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة أصلية : بالزامه بأن يعيد بناء السفل على نفقته الخاصة فى مدة أقصاها .... واحتياطيًا : التصريح للطالب بالبناء مع الاذن بتأجير العين وبعد استئداء كامل ما انفق والفوائد القانونية تسليم العين للمعلن اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم ....

صيغة رقم (١٩٣)
دعوى من مالك بالوقت ضد قرية سياحية بطلب فسخ العقد والتعويض

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السـيـد / .... المقـيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... عن نفسه وبصفته مالكاً للقرية السياحية المسماة SEA-Queen بمنطقة الغردقة بالبحر الأحمر ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بنظام المشاركة بالوقت Time share مؤرخ .... تعاقد الطالب مع المعلن اليه على امتلاك وحدة بالقرية تتسع لأربعة أشخاص ونص فى العقد على أن يشترى الطالب حصة تتكوّن من جزء من الأرض والمبنى الخاص بالوحدة السياحية السكنية على الشيوع مع باقى ملاك الحصص وأن المعلن اليه سيقوم بتسجيل هذه الحصة بالشهر العقارى أرضاً ومبان لصالح الطالب فور الانتهاء من بيع كافة حصص القرية أو فى خلال سنة أيهما أقرب كما نص بالعقد على أن الوحدة مؤثثة بأربعة أسرة للنوم وانتريه للصالة ومطبخ كامل بالثلاجة والموقد الكهربى وجهاز تلفزيون ملون يدخل فى إطار برنامج الدوائر التلفزيونية المغلقة التى تنتفع بأطباق استقبال مركزية Central Dish لخدمة جميع النزلاء .

كما أُتفق فى العقد على أن الطالب يتمتع بالموسم السياحى المتوسط لمدة خمسة عشر يومًا سنوياً تقع فى الأشهر من ابريل الى يونيه من كل عام وقد سدد الطالب مقدم الثمن كاملاً وهو مبلغ .... جنيه مصرى مضافًا اليها مبلغ .... دولاراً امريكيًا

فضلاً عن رسوم العقد وقدرها .... ونفقات الصيانة العامة بالقرية بمقدار حصة الطالب وفى حدود مبلغ .... سنوياً .

وحيث أن المعلن اليه نفذ التزاماته بالنسبة لموسم العام السابق إلا أنه فى هذا العام حين توجه الطالب للقرية فوجىء بشغل جميع الأعيان بها كما فوجىء بأن حصته المحددة طبقًا للوقت المتفق عليه قد تغيّرت كما افاد المشرفون الاداريون على القرية ودون أن يستأذن الطالب فى هذا التغيير أو يخطر به من جانب المعلن اليه ونتج عن ذلك عدم استطاعة الطالب قضاء الوقت المتفق عليه الأمر الذى سجله الطالب بمقتضى المحضر الادارى رقم .... لسنة .... إدارى الغردقة كما تبيّن للطالب أن جميع حصص القرية قد بيعت ومع ذلك لم يتخذ اجراءات التسجيل وفقاً لما ينص عليه العقد .

ولما كان الطالب لم يتوانَ فى تنفيذ كافة التزاماته وسداد كل ما هو مستحق عليه من نفقات كما أنه سدد كامل الثمن ومن ثم فقد أصبح إخلال المعلن اليه بشروط العقد لا يقوم على أى سند من الواقع أو القانون وهو ما يحق معه أن يلجأ الى القضاء بطلب فسخ العقد وقد أنذر المعلن اليه بتاريخ .... بانذار على يد محضر بسرعة الوفاء بالتزاماته إلا أنه قد مضت مدة الانذار دون أن يحرك ساكناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... ايجارات الكائنة مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد المشاركة بالوقت Time share الموضح بصدر هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار وكذا الزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب تعويضاً قدره .... عن الأضرار التى اصابته من جراء الاخلال بالعقد والمصروفات والنفقات المادية التى أنفقها الطالب والزامه مصروفات هذه الدعوى ومقابل الأتعاب فيها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٤)

دعوى اثبات حالة وتعويض عن الإخلال بعقد ايجار تمويلى وفقاً لأحكام القانون ٩٥لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ....

أنا/ .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... بصفته العضو المنتدب والممثل القانونى لشركة .... ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك قطعة الأرض الكائنة بجهة .... والمحددة الحدود والبالغ مساحتها .... وقد اتفق مع المعلن اليه باعتباره يتولى إدارة شركة مساهمة تقوم بعمليات الايجار التمويلى (١) للمشروعات الانشائية العقارية وتحرر عقد بين الطرفين مؤرخ

---

(١) الايجار التمويلى صورة من تمويل المشروعات التجارية والصناعية ويتحدد الإطار القانونى لعقد الايجار بان يتم فى صورة عينية إذ تكون الأرض التى تقام عليها الانشاءات مملوكة ابتداء للمستاجر الذى يرغب فى الحصول على التمويل ثم يقوم بعد ذلك باستئجار المبانى من المؤجر الذى قام بالانشاء – راجع القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وانظر فى تفاصيل هذا الموضوع – الايجار التمويلى للدكتور حسام الدين عبد الغنى الصغير ص٨ و ٩ طبعة ١٩٩٤ .

.... تضمن التزام المعلن اليه باقامة .... (تذكر الانشاءات المتفق عليها فى العقد) وذلك فى مدة اقصاها .... على أن يدفع الطالب مبلغ .... سنوياً ولمدة عشر سنوات تصبح بعدها هذه الانشاءات ملكاً للطالب .

وحيث أنه لدى تنفيذ العقد فوجىء الطالب بأن المعلن اليه لم يقم بتنفيذ بعض الأعمال الضرورية (تذكر هذه الأعمال) رغم قيام الطالب بالوفاء بكافة التزاماته وهو إخلال بشروط العقد يحق للطالب اثباته بصفة مستعجلة مع المطالبة بالتعويض عن الأضرار التى أصابت شركته .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بما يلى :

أولاً : بصفة مستعجلة بندب خبير لإثبات حالة المنشآت ومدى تنفيذ العقد .

ثانيًا : بإلزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب بصفته مبلغ .... يوازى الخسارة التى حلت به نتيجة الإخلال بتنفيذ العقد .

ثالثًا : الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٥)
دعوى تزوير أصلية على عقد إيجار
مادة ٥٩ إثبات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار شقة خالية مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو .... (تذكر مواصفات الشقة والأجرة) وقد تسلم الطالب الشقة بعد تحرير العقد بثلاثة أشهر ونقل اليها منقولاته وأثاثه وفى أول الشهر التالى عرض الطالب الأجرة على المعلن اليه إلا انه رفض استلامها وطلب مبلغاً يجاوز المنصوص عليه فى العقد وزعم أن الطالب وقع له على عقد إيجار بالأجرة الزائدة التى يدعيها فقام الطالب بإيداع الأجرة فى مأمورية العوائد المختصة طبقًا للمادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩.

وحيث أن الطالب يخشى من الاحتجاج عليه مستقبلاً بعقد إيجار مزور ومن ثم يحق له عملاً بنص المادة ٥٩ من قانون الاثبات أن يرفع هذه الدعوى بطلب الزام المعلن اليه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده للطعن عليه بالتزوير .

أو ... وحيث أن الطالب علم أن المعلن اليه يدعى بوجود عقد إيجار عين مفروشة تحت يده منسوباً توقيع الطالب عليه على خلاف الحقيقة والواقع ويخشى الطالب الاحتجاج عليه مستقبلاً بهذا العقد المزور ..

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده والخاص بالعين التى يستأجرها الطالب والموضحة المعالم بصدر الصحيفة وكذلك الحكم برده وبطلانه مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٦)

دعوى من مأمور اتحاد ملاك ضد مالك عضو فى الاتحاد بطلب تعويض وإعادة الحال الى ما كانت عليه

مواد ٤ و٥ و١٦٣ و٨٥٧ مدنى
ومادتان ٤ و ٥ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣
والمادة ٧٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦/ ٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته مأمور اتحاد ملاك العمارة رقم .... بجهة .... قسم .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يمثل قانوناً جميع ملاك العمارة رقم .... والكائنة .... والبالغ عددهم .... مالكاً بما فيهم المعلن اليه الذى يمتلك الوحدة رقم .... بالدور .... بنفس العمارة .

وبتاريخ .... تلقى الطالب بلاغًا مكتوباً من أحد الملاك بالعمارة تضمن أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحة مقاس ٤٠×٤٠ سم فى أحد الأعمدة الخرسانية المارة بشقته مع قيامه بنشر حديد التسليح بداخل هذه الفتحة كما أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحتين أخريين بالكمرة المسلحة الرابطة للعمود الخرسانى مع نشر حديد التسليح بالكمرة بغية وضع شفاطات مكانها .

ولخطورة العمل الذى يقوم به المعلن اليه فقد توجه اليه الطالب فوراً محاولاً تنبيهه بالحسنى الى تدارك هذا الخطأ ووقف هذه الأعمال الضارة بسلامة المبنى إلا أنه رفض مما اضطر الطالب - إخلاء لمسئوليته أمام الملاك الذى يمثلهم قانوناً - الى ابلاغ الشرطة وتحرر المحضر رقم .... إدارى قسم .... بتاريخ .... ثم قدم الطالب شكوى مكتوبة الى رئيس الوحدة المحلية التى يقع فى دائرتها العقار قيّدت برقم .... كما أبلغ الطالب الشركة التى نفذت أعمال البناء باعتبارها صاحبة الامتياز على الأرض فضلاً عن كونها عضواً فى الاتحاد بقوة القانون نظراً لعدم سداد باقى أقساط الشقق المباعة ومن بينها شقة المعلن اليه ، وبمجرد أن شعر المعلن الى بتحرك الجهات المسئولة وحضور أحد مهندسى إدارة الإسكان بالوحدة المحلية لمعاينة مكان الاتلاف بادر بوضع شفاطين هوائيين فى الفتحتين اللتين أجراهما فى الكمرة المسلحة كما قام بسد الفتحة الموجودة فى عامود الخرسانة المسلحة وذلك كله بطريقة بدائية غير فنية اتسمت بالعجلة بهدف طمس آثار المخالفة ، وإمعاناً فى الخطأ فقد قام المعلن ليه بتغطية فتحة العمود بالقيشانى ظناً منه انه بذلك قد أخفى آثار خطئه الجسيم ناسيًا أن آثار هذه الفتحات وآثار نشر حديد التسليح بادية للعيان ويمكن رؤيتها من الشارع العمومى فضلاً عن أن جسم المخالفة يبدو لأى انسان حتى ولو كان يجهل أبسط شئون الهندسة المعمارية إذ من الأمور البديهية أن كسر الخرسانة ونشر حديد التسليح وإحداث مقطع فى العمود الى الأعمدة المجاورة وهو ما يؤدى عاجلاً أو آجلاً الى انهيار العقار .

وحيث أن أهل الخبرة قد أيدوا خطورة هذا الوضع بمقتضى تقارير فنية سيما وأن من بين الملاك فى العمارة أكثر من مهندس معمارى وقد نصح الجميع بدعوة الجمعية العمومية الى اجتماع طارئ يحضره المعلن اليه لمحاولة ايجاد حل للموضوع وبالفعل انعقدت الجمعية بتاريخ .... وبدلاً من أن ينزل المعلن اليه على إجماع الحاضرين امتثالاً لأحكام المواد ٤ و ٥ و ٨٥٤ ، ٨٥٧ من القانون المدنى ونصوص نظام اتحاد الملاك إلا أنه عمد الى إفشال الاجتماع مما لم يعد معه ثمة

مندوحة من الالتجاء الى القضاء لدرء هذا الخطر الذى يهدد سلامة الأرواح والممتلكات .

ولما كانت المادة الرابعة من القانون المدنى تنص على أن : « من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر» وكانت المادة الخامسة تنص على أن : « يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية :

(أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير .

(ب) إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها .

(جـ) إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها غير مشروعة .

ونصت المادة ١٦٣ مدنى على أن : « كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض ونصت المادة ٨٥٧ من ذات القانون على أن: « كل مالك فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه حر فى أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أُعدت له على الا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغيّر من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، كما أن المادتين ٤ و ٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وضعتا أحكام وضوابط البناء ، ونصت المادة ٢٣ من النظام النموذجى لاتحاد ملاك العقارات الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ٧٩ نفاذاً لنص المادتين ٧٣ و ٧٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اختصاص مأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة بقولها : « لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالى لإقرار ما تم » .

وحيث أنه فى ضوء أحكام هذه النصوص مجتمعة يحق للطالب

بصفته أن يطلب الزام المعلن اليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه على نفقته الخاصة وكذا الزامه بتعوض الأضرار التى حلت بالعقار نتيجة خطئه المتعمد والتمادى فى هذا الخطأ وقد ثبتت هذه الأضرار وحجم الأخطاء بمقتضى تقارير المهندسين الاستشاريين ومهندسى الإسكان بالوحدة المحلية وكذا بموجب الدعوى رقم .... لسنة .... باثبات الحالة وهذه المستندات موجودة تحت يد الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ.

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... كتعويض عن الأضرار التى حلت بالعقار نتيجة خطئه وكذا الزامه بأن يعيد الحال الى ما كانت عليه بنفقات على حسابه الخاص والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل الطليق من الكفالة.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٧)
دعوى تعويض ضد مالك لتعمده تعطيل المصعد نهائياً مع طلب مستعجل بفرض الحراسة
مادة ٢٧٩ و١/٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩
والمادة ١٦٣ من القانون المدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ .... مالك المنزل رقم .... بجهة .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر الشقة رقم .... بالدور الخامس فى المنزل المملوك للمعلن اليه والكائن بجهة .... وذلك منذ خمسة عشر عامًا ويصل الى الطابق المذكور بالمصعد الموجود بالعمارة منذ انشائها وقد دأب المعلن اليه منذ شرائه للعمارة على الوقوف فى سبيل انتفاع السكان بالشقق المؤجرة لهم فأوقف المصعد منذ صيف عام .... بحجة تعذر اصلاحه وظهر عدم صحة هذا الادعاء كما تسبب فى عدم وصول المياه الى مسكن الطالب بعد قيامه بتغيير المواسير التى تأكلت ولم يقم باصلاحها وانتزع محرك المصعد وآلاته بحجة اصلاحه إلا أنه لم يقم بذلك مما يدل على أنه قصد الى تعطيله نهائيًا وحرمان المستأجرين من استعماله .

وإذ كان ضمان انتفاع الطالب بمسكنه لا يتأتى إلا برفع يد المعلن اليه عن إدارة العمارة ووضعها تحت الحراسة بصفة مستعجلة وتعيين حارس على العمارة ليتولى ادارتها وصيانتها واجراء الاصلاحات

الضرورية مع التصريح له بشراء مصعد جديد وتركيبه فيها وتشغيله كل ذلك على حساب المعلن اليه خصمًا من الأجرة المطلوبة من المستأجرين .

وحيث أن هذا الطلب المستعجل لا يمنع من طلب الزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب تعويضاً قدره .... عما أصابه من أضرار مادية وأدبية عملاً بالمادة ١٦٣ مدنى لتوافر أركان المسئولية فى حقه وحيث أن عقود الايجار المحررة مع المالك السابق تشير الى حق المستأجرين فى استعمال المصعد وقد انتقلت هذه العقود بما تتضمنه مع حقوق والتزامات بما لا محل معه لأن يتنصل المعلن اليه من الالتزام باستمرار تشغيل المصعد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه .... الخ وذلك لكى يسمع الحكم بما يلى :

أولاً : بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على المنزل الموضح الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والمملوك للمعلن اليه وتعيين الطالب (أو حارس الجدول صاحب الدور) حارساً عليه بلا أجر لاستلامه وإدارته وتحصيل الأجرة وشراء مصعد جديد من حصيلة الريع والانفاق على الاصلاحات الضرورية ريثما ينتهى النزاع فى هذا الشأن رضاء أو قضاء .

ثانيًا : وفى الموضوع الزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التى أصابته نتيجة خطأ المعلن اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب فى هذين الشقين من الطلبات وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل وبلا كفالة.

ولأجل العلم ....

---

(١) إذا كان عقد الايجار قد تضمن بنداً ينص على أن استعمال المصعد منحة من المالك وليس حقًا للمستأجر فإن ذلك يستفاد منه أن العقد أعفى المالك من الالتزام بصيانة المصعد ، لكن إغفال الحكم بحث دفاع المستأجرين من انه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ يعتبر خطأ وقصوراً يعيب الحكم (الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ق جلسة ١/٦/٧١ قاعدة ١١٦ ص ١٠٧ سنة ٢٢) .

صيغة رقم (١٩٨)

النظام النموذجى لاتحاد ملاك العقارات[١]

الباب الأول

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١- اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم .... بشارع .... بحى (أو مدينة أو قرية) .... بمحافظة ....

مادة ٢- أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هى ضمان حُسن الانتفاع وحُسن ادارة وصيانة الأجزاء المشتركة فى العقار المشار اليه فى المادة السابقة .

مادة ٣- مقر الاتحاد :

مقر الاتحاد هو .... (يحدد المقر داخل المبنى أو خارجه) .

مادة ٤- مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

---

(١) بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢ صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك - منشور بالوقائع المصرية العدد رقم ١٤٠ فى ١٩٧٩/٧/١٦ .

الباب الثانى

ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥- ملكية الأجزاء المفرزة :

يتكوّن العقار من عدد .... طبقة تحتوى على عدد ....، شقة وبيانات ملكيتها كالآتى :

١- الطبقة (أو الشقة) رقم (١) مملوكة لـ ....

٢- الطبقة (أو الشقة) رقم (٢) مملوكة لـ ....

٣- الطبقة (أو الشقة) رقم (٣) مملوكة لـ ....

٤- الطبقة (أو الشقة) رقم (٤) مملوكة لـ ....

٥- الطبقة (أو الشقة) رقم (٥) مملوكة لـ ....

٦- الطبقة (أو الشقة) رقم (٦) مملوكة لـ ....

.... الخ

مادة ٦- أوضاع الملكية :

(أ) يمتلك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أُعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات

(ب) يمتلك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(جـ) يمتلك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو

---

(١) الحد الأدنى لعدد الشقق او الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ست شقق او طبقات

الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض[١] والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلمبات المياه ... الخ[٢] .

مادة ٧ – أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم [٣].

١– .... مالك (أوممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم .... (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ....) ويعادل نصيبه .... من ملكية العقار[٤] .

٢– .... مالك (أوممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم .... (أو مالك الشقق أو الطيقات أرقام ....) ويعادل نصيبه .... من ملكية العقار .

٣– ....

٤– ....

٥– ....

٦– ....

٧–.. .... بائع(أو ممثل بائعى) العقار بالتقسيط[٥] .

---

(١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التمليك على المبانى دون الأرض .

(٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (أ ، ب ، ج) ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الأحوال .

(٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكاً واحداً وإن تعددوا كما يكون المشترى بعقد غيرمسجل عضواً بالاتحاد

(٤) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقاً لما يملكه منسوباً الى قيمة العقار .

(٥) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من اقساط الثمن وينقص هذا النصيب من نصيب المشترى منه بالتقسيط

مادة ٨- اكتساب العضوية :

يُصبح عضواً فى الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك.

مادة ٩- زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد فى إحدى الحالتين الآتيتين :

١- انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار الى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لشقة أو طبقة فيه

٢- تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

مادة ١٠- تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة - فى حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعيّن من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار طبقًا لأحكام المادة (١١) .

مادة ١١- تمثيل بائعى العقار بالتقسيط :

لبائعى العقار بالتقسيط - فى حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعيّن من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢- الاخطارات بالتعديلات فى العضوية :

تُخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو ملكية الأعضاء أو فى ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الثالث

إدارة الاتحاد

مادة ١٣- يتولى إدارة الاتحاد :

١- الجمعية العمومية للاتحاد .

٢- مأمور الاتحاد .

١- الجمعية العمومية للإتحاد

مادة ١٤- تشكيل الجمعية العمومية :

تتكوّن الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير اعضاء الاتحاد وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥- دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد فى الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده .

مادة ١٦- الإنابة فى الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو من ينيب عنه عضواً آخر بتوكيل عرفى مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعى العقار بالتقسيط أن ينيب عنه أحد شركائه فى الشقة أو الوحدة أو العقار .

مادة ١٧ – نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكى ٦٠٪ على الأقل فى الأنصبة فى العقار فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوى ثانية خلال الخمسة عشرة يوماً التالية ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحًا أيًا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم .

مادة ١٨ – الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبة .

مادة ١٩ – محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يُدوّن فيها زمان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماءهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٢٠ – اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة فى العقار ولها على الأخص ما يأتى :

١– التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك.

٢– تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣– تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر فى حالة تقريره .

٤– الموافقة على اجراء تأمين مشترك على الأخطار التى تهدد العقار .

٥– الموافقة على اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه

٦- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التى تُفرض على الأعضاء .

٧- تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر وتحديد ما يُفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .

٨- تحديد الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩- النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

١٠- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد فى هذا الاختصاص .

١١- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار .

١٣- اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤- التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

١٥- فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة .

١٦- تصفية الاتحاد عند انقضائه .

٢- مأمورالاتحاد

مادة ٢١- تعيين المأمور :

يُعيّن المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .

مادة ٢٢- اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

١- قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

٣- الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمالية .

٤- الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .

٥- إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة الماليةومصادر التمويل المقترحة .

٦- اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧- إعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبيّن فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .

٨- تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاءحتى فى مخاصمة أى من الأعضاء .

مادة ٢٣- اختصاص المأمور فى الأحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وبعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالٍ لإقرار ما تم .

الباب الرابع

مالية الاتحاد

مادة ٢٤- السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية.

مادة ٢٥- موارد الاتحاد :

تتكوّن الموارد المالية للاتحاد من :

١- الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء .

٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .

٣- التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .

٤- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة ٢٦- الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفتراً يسجل فيه ايرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

الباب الخامس

حقوق الأعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٧- استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أُعدت له على الا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم .

ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناءإلاإذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دن أن يغيّر من تخصيصها او يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

مادة ٢٨- تكاليف الصيانة :

(أ) يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

(جـ) يتحمل الأعضاء جميعًا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

مادة ٢٩ – قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً الى من يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكمالمادة ٨٩ من القانون المدنى .

مادة ٣٠– الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد من أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقًا للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقًا لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

الباب السادس

فى انقضاء الاتحاد

مادة ٣١– أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين .

١– التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره .

٢– هلاك العقار .

مادة ٣٢– التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقاً للقواعد التى تحددها .

الباب السابع
أحكام عامة

مادة ٣٣ - المأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى أن يتم تعيينه وله على الأخص :

١- اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة .

٢- اعداد النظام القانونى للاتحاد .

٣- دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى :

(أ) التصديق على نظام الاتحاد .

(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة ٣٤- اجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبائهم بالتقسيط إن وجد .

مادة ٣٥- اجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور الموقت أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة ٣٦- نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقًا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أيةقرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

مادة ٣٧ :

تُعتبر الملاحظات الواردة فى الهوامش جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام .

الباب الثامن

أحكام إضافية (١)

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك ان تضيف ما تراه من أحكام بشرط الا يتعارض وأحكام القانون المدنى او القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه أو أحكام النظام النموذجى .

الباب الثانى
دعاوى الايجارات الزراعية

صيغة رقم (١٩٩)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية لتكرار تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨
المعدلة بالقانون ٦٧/١٩٧٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... الخ

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) وذلك لقاء أجرة سنوية قدرها .... تسدد فى ....

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انقضاء السنة الزراعية المستحقة عنها الأجرة فأنذره الطالب بمقتضى إنذار على يد محضر(١) مؤرخ ../../... إلا أنه استمر فى الامتناع فأقام ضده الدعوى رقم .... لسنة .... جزئى .... بطلب اخلائه لعدم سداد الأجرة(٢) لكنه قبل إقفال باب المرافعة فيها قام بالسداد ولم يصدر الحكم باخلائه امتثالاً لنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ من المرسوم ١٩٥٢/١٧٨ سالفة الاشارة (٣).

---

(١) راجع صيغة الإنذار فى القسم الخاص بالانذارات .

(٢) راجع صيغة هذه الدعوى من الصيغة رقم ٢٤ .

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٥ على انه : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار المستأجر- فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ونصت الفقرة الثانية من المادة على انه « لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار =

وحيث أن اخلاء المعلن اليه أصبح واجبًا بقوة القانون لتكرار التأخير فى سداد الأجرة رغم انذاره إذ تنص الفقرة الرابعة من المادة ٣٥ من المرسوم بقانون المشار اليه على أنه : « إذا تأخر المستأجر بعد ذلك فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها فى المدة المبيّنة بالفقرة الثانية **وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستاجر من الأرض المؤجرة فضلاً عن الزامه بالأجرة المتأخرة** » .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ وإخلائه من الأرض المؤجرة والموضحة المعالم والحدود بالعقد وبصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع الزامه بالأجرة المتأخرة وقدرها .... والفوائد والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

= واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى اداء قيمة الايجار المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتأخره عن الوفاء باجرتها كلها او بعضها» .

ونصت الفقرة الثالثة على أنه « يجوز للمستاجر أن يوفى بالأجرة المتأخرة كلها اثناء طلب المؤجر فسخ عقد الايجار وإخلاء المستاجر من الأرض المؤجرة أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل إقفال باب المرافعة وفى هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

صيغة رقم (٢٠٠)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
بانتهاء السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧
مادة ٣٣ مكررًا (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢(١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى محل اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../../... أجر الطالب للمعلن اليه مساحة قدرها .... (تذكر المساحة والحدود) .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٥٢ المستبدلة بمقتضى القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصت على أن : « تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك .

ولما كان عقد الايجار مبرماً فى تاريخ سابق على ١٩٩٢/٦/٢٩ .

تاريخ نفاذ القانون – ومن ثم فإن الطالب يستفيد من الرخصة التى أتى بها النص الجديد ويحق له أن يطلب إخلاء المعلن اليه من أرض التداعى

---

(١) المنشور بالجريدة الرسمية – العدد ٣٦ مكرراً فى ١٩٩٢/٦/٢٨ ويعمل به من اليوم التالى لنشره أى من ١٩٩٢/٦/٢٩ .

وقد أعذره بذلك بانذار على يد محضر بتاريخ ../../... أبدى فيه رغبته فى إخلائه وتسلم الأرض وتأكيداً لهذه الرغبة أقام الطالب الدعوى الماثلة بنفس الطلبات .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بانتهاء عقد الايجار المؤرخ ../../... والزام المعلن اليه بتسليم الطالب الأرض المؤجرة موضوع هذا العقد خالية وصالحة للانتفاع وكذا المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠١)
دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بإخلائه منها للإخلال بالتزام جوهرى يقضى به العقد
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المعدلة بالقوانين أرقام ٤٠٥/٥٣و٥٥٤/٥٥ و٥٢/٦٦ و٨٧/١٩٧٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) بأجرة سنوية قدرها .... وقد فوجىء الطالب بتاريخ ../../... (بعد سريان الايجار بكذا شهر) أن المعلن اليه يقوم بوضع بعض الأتربة والزلط والأسمنت ببعض أجزاء من الأرض المؤجرة رغم تعهده فى العقد بالمحافظة على الأرض وزراعتها وبذل العناية المألوفة وقد ثبت هذا الإهمال الجسيم والإخلال الجوهرى بشروط العقد وذلك بمقتضى المحضر رقم .... أحوال الذى تحرر ضد المعلن اليه بناء على شكوى من الطالب .

وحيث أن المادة ١٥١ من قانون الزراعة المستبدلة بالمادة رقم ٢ لسنة ١٩٨٥ نصت فى فقرتها الثامنة على حظر ارتكاب المستأجر لأى فعل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها ونصت على عقاب المخالف بالحبس والغرامة ولازال محضر الأحوال المحرر ضد المعلن اليه محل تحقيق ولم تتصرف فيه النيابة بعد .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨[1] يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه من أرض التداعى للإخلال بالتزاماته الجوهرية المترتبة على العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطالب[2] وإخلائه من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة والعقد والزامه بتسليمها للطالب وكذا المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم[3] .

---

(١) نصت على أنه لا يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة – بعد إنذار المستأجر – فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

(٢) يتعيّن أن يسبق رفع الدعوى إنذار المستأجر حتى لا يحكم بعدم قبولها .

(٣) يجوز أيضاً للمؤجر تحريك الدعوى الجنائية بطريقة الجنحة المباشرة عملاً بالمادة ٣٤ من المرسوم بقانون سالف الذكر .

صيغة رقم (٢٠٢)

دعوى من مؤجر ضد مستأجر أرض زراعية بعرض مبلغ يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية للفدان ولمدة خمس سنوات مقابل إخلاء الأرض مادة ٣٣ مكررًا (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/ ١٩٥٢المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب أرضًا زراعية بناحية .... وبموجب عقد ايجار مؤرخ (تاريخ سابق على ١٩٩٢/٦/٢٩) اجر جزءاً من هذه الأرض للمعلن اليه مساحته .... سهم ....قيراط .... فدان ومحددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الجزء المؤجر من الأرض) . وتحددت الأجرة السنوية بمبلغ .... للفدان .

وحيث أن الفقرة الأخيرة من المادة ٣٣ مكرراً (ز) المستبدلة بموجب القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنص على أنه : « إذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبيّنة فى الفقرة الأولى - وهى المحددة بانتهاء الدورة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية

أوأن يستمر مستأجراً للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة السابقة .

وحيث أن مفاد هذا النص أن التعديل الذى أُدخل على المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ بمقتضى القانون رقم ٩٢/٩٦ سالف الاشارة والذى بدأ سريانه منذ ١٩٩٢/٦/٢٩ قد منح الطالب بصفته مؤجراً رخصة عرض أربعين مثل الضريبة العقارية لكل فدان من الأرض المؤجرة مضروباً فى خمس سنوات التى تنتهى بها دورة زراعة ١٩٩٧/٩٦ وذلك مقابل اخلاء المستأجر (المعلن اليه) للأرض(١) .

وحيث أن الطالب وهو يعرض هذا المبلغ (اربعين مثل للضريبة× عدد الأفدنة × ٥ سنوات)(٢) مبتغياً إنهاء عقد الايجار واسترداد الأرض خصوصاً وأن المعلن اليه رفض شراءها بالمبلغ الذى حدده الطالب كما أن مآل الأرض سيكون للطالب وذلك بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم باخلاء الأرض المؤجرة بموجب العقد المؤرخ ../../.... وتسليمها للطالب وذلك مقابل سداد الطالب مبلغًا يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية بالنسبة للفدان الواحد ولمدة خمس سنوات والمصروفات ومقابل الأتعاب (٣).

ولأجل العلم .

---

(١) و(٢) لو افترضنا أن الضريبة العقارية المقررة عن الفدان الواحد مثلاً ٤٠ج وأن المستأجر يستأجر ٣ افدنة فإن المبلغ الواجب على المؤجر عرضه على المستأجر حتى يخلى الأرض هو ٤٠×٣×٥ سنوات = ٦٠٠ج ما لم يقبل المستأجر شراء الأرض بالاتفاق مع المؤجر أو يستمرحتى ١٩٩٧ .

(٣) يجوز ايداع هذا المبلغ خزينة المحكمة بدلاً من عرضه فى الجلسة .

صيغة رقم (٢٠٣)
دعوى طرد مستأجر أرض زراعية أجرها من الباطن بالمخالفة للمادة ٣٣ مكرراً (و) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة١٩٥٢ المعدلة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../... أجر الطالب للمعلن اليه الأول ماهو (تذكر مساحة وحدود الأرض) ولمدة سنتين وبأجرة سنوية قدرها ....

وبتاريخ .... فوجىء بأن المعلن اليه قام بتأجير الأرض للمعلن اليه الثانى (المستأجر من الباطن) وذلك بحجة أن المعلن اليه الأول (المستأجر الأصلى) استدعى للخدمة فى القوات المسلحة وأن من حقه قانوناً أن يؤجر الأرض فترة تجنيده . لكن الثابت أن المعلن اليه الأول لم يجند أو يستدعى أو يستبقى بالقوات المسلحة وإنما تطوع بها ومن ثم لا يستفيد من الاستثناء الذى أورده نص المادة ٣٣ مكرراً (و) الذى جرى على أنه « لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية إذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها

مدة التجنيد أو الاستدعاء ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة » .

وحيث أن مؤدى هذا النص وعلى ما جرت به أحكام القضاء وآراء الفقه أنه يشترط لتطبيق الاستثناء الوارد بالمادة أن يكون المستأجر ملزماً بالبقاء فى القوات المسلحة سواء كان ذلك عن طريق التجنيد أو الاستدعاء . أما إذا كان المستأجر قد تطوع فى القوات المسلحة بعد انتهاء المدة الالزامية فإن الاستثناء لا يمكن إعماله كما أن الحكمة من هذا الاستثناء لا تتوافر إذا كان البقاء فى القوات المسلحة اختيارياً(١) .

وحيث أنه متى كان ذلك وكان الثابت أن المعلن اليه الأول قد خالف شروط العقد وخرج على أحكام القانون الأمر الذى يحق معه للطالب أن يطلب طرده هو ومن أجر له من الباطن (المعلن اليه الثانى) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بطردهما من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار والزامهما بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستفادة وكذا المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

---

(١) راجع : أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى للمستشار / محمد عزمى البكرى – الطبعة السابعة سنة ١٩٩٢ بند ٨٩ ص ١٥٢

صيغة رقم (٢٠٤)
دعوى إخلاء مستأجر من أرض بور[1]
مادة ٥٦٣/أ مدنى

إنه فى يوم ....

.... تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٦٧) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ../../... أجر الطالب للمعلن اليه أرضاً بور مساحتها .... محددة الحدود الآتية : الحد البحرى: .... الحد القبلى : .... الحد الشرقى : .... الحد الغربى: .... لمدة ثلاث سنوات واتفق فى العقد على أن تكون الأجرة السنوية .... وعلى أن يقوم المعلن اليه باستصلاح الأرض خلال السنة الأولى ثم زراعتها زراعة واحدة فى كل من السنتين الثانية والثالثة .

وحيث أنه قد مضى عام وثلاثة أشهر على تحرير العقد دون أن يسدد المعلن اليه أجرة السنة الأولى فأرسل اليه الطالب إنذاراً على يد محضر بتاريخ ../../... يُخطره فيه بضرورة الوفاء بالأجرة عن السنتين الأولى والثانية حيث نص العقد على دفعها مقدماً كل عام ومع ذلك فقد انقضت مهلة الإنذار دون سدادها الأمر الذى لم يعد معه أمام

---

(١) العبرة فى وصف الأرض بأنها بور أو زراعية يقتضى التعرف على طبيعة العين المؤجرة لتحديد القانون الواجب التطبيق عليها ويرجع فى ذلك لما تضمنه عقد الايجار من بيان لها متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع باعتبار أن المناط فى تكييف العقد إنما هو بوضوح الارادة وما اتجهت اليه وليس بما أطلقه العاقدون على تعاقدهم من أوصاف أو ضمنوه من عبارات متى تبيّن أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة مرماهم . (الطعن المدنى رقم ١١٠٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٥٩/٥/٢١ السنة ١٠ المكتب الفنى) .

الطالب ثمة محيص من الالتجاء الى القضاء بطلب إخلائه لعدم سداد الأجرة .

بنـاء عليـه

أنا المحضـر سالف الذكر ...... ينقل التكليف من الصيغة رقم (٦٧) ثم يُقال :

وذلك لكى يسمع الحكم بإخلائه من أرض التداعى المبيّنة المعالم والحدود بصدر الصحيفة وعقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة.

مع حفظ حقوق الطالب فى الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٥)

دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية تحددت فيها فترة دفع الأجرة بدورة زراعية مادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ومادة ٥٦٣(أ) مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية

انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ../../... استأجر المعلن اليه من الطالب أرضًا زراعية مساحتها .... سهم .... قيراط .... فدان بزمام .... والمحددة بالحدود الآتية :

الحد الشرقى : .... الحد لاقبلى : .... الحد الغربى : .... الحد البحرى : .... وتحددت قيمة الأجرة باثنين وعشرين للضريبة العقارية السارية (مادة ٢ من القانون ٩٢/٩٦) .

وحيث أن المعلن اليه لم يسدد الأجرة عن السنة الزراعية المنتهية فى .... وقد قام الطالب بإعذاره بمقتضى إنذار على يد محضر قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر(١) ومع ذلك ظل على امتناعه عن سداد

الأجرة مما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب إخلائه عملاً بأحكام المواد ٥٦٣/أ مدنى والمادة الثالثة والمادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٩٦/٩٢ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢) أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بإخلائه من الأرض الموضحة المعالم والحدود بصلب الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها إلا من الأشياء والأدوات الزراعية المملوكة للطالب وكذا الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ومع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) تنص المادة ٥٦٣/أ مدنى على أنه فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعيّنة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف .

(٢) يجب أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار المستأجر قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر عملاً بالمواد ٥٦٣/أ و ٥٨٦ مدنى والمواد ٣٥ و ٣٥ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ والمادتين ٢ و ٣ من القانون رقم ٩٦ السنة ١٩٩٢ .

صيغة رقم (٢٠٦)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية للتأخير فى سداد الأجرة
مادتان ٣٣ و ٢/٣٥ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والمادة ٣ منه

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بعقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض مساحتها .... محددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) وتحددت الأجرة السنوية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية التى كانت سائدة وقت توقيع العقد ومدة العقد ثلاث سنوات واتفق على أن تسدد الأجرة سنوياً عند انتهاء السنة الزراعية .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انتهاء السنة الزراعية وقد أعذره الطالب بالسداد بمقتضى إنذار على يد محضر(١) إلا أنه لم يمتثل وانقضت مهلة الإنذار دون سداد المعلن اليه الأجرة .

---

(١) يجوز ان يكون الإعذار بخطاب بدون مظروف موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (مادة ٥٨٦ مدنى) .

ولما كانت المادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المعدلة بالقانون رقم ٧٥/٦٧ تنص على انه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء قيمة الايجار المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها . وكانت المادة ١/٥٨٦ من القانون المدنى التى تنطبق أيضًا على وقائع هذه الدعوى بمقتضى نص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ /٥٢ المشار اليه .

ولما كان ذلك فمن حق الطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه للتأخير فى سداد الأجرة حيث أصبح عقد الايجار مفسوخاً لعدم السداد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع تحميله المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشموله الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الاجراءات التحفظية ضد المعلن اليه وفاءً للأجرة المتأخرة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٧)
دعوى طرد مستأجر من أرض زراعية لتأجيرها من الباطن
مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/ ٥٢ والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

١) السيد/ .... (المستأجرالأصلى) والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... (المستأجر من الباطن) والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ .... أجر الطالب للمعلن اليه الأول ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة سنوية قدرها .... وتحددت مدة العقد بـ .... وقد فوجىء الطالب بتواجد المعلن اليه الثانى بالأرض وبالتحرى علم أن المعلن اليه الأول أجرها من الباطن .

أو ... أجر من الباطن جزءاً منها مساحتها ....

أو يُقال ... وبالتحرى علم الطالب ان المعلن اليه الأول أدخل المعلن اليه الثانى معه شريكاً فى الأرض ، وقد قام الطالب باثبات هذه المخالفة وفقاً لما جاء بالمحضر الادارى رقم .... لسنة ....

او . وقد قام الطالب برفع دعوى مستعجلة باثبات الحالة وجاء تقرير الخبير مؤكداً هذه الواقعة (المخالفة) .

ولما كان نص المادة ١/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ /٥٢ المعدل يحظر على المستأجر للأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن للغير أو يشاركه فيها وهذا الحظر أكدته المادة ٥٩٣ مدنى التى تسرى أيضاً على وقائع هذه الدعوى عملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ التى تقضى بتطبيق أحكام الايجار الواردة فى القانون المدنى على عقود ايجار الأراضى الزراعية المبرمة من تاريخ العمل بهذا القانون (١).

وإذ كان من حق الطالب إزاء مخالفة المعلن اليه الأول لأحكام القانون ونصوص العقد (الذى يحظر عليه التأجير من الباطن) أن يطلب إما الحكم ببطلان العقد(٢) وإعادة الحال الى ما كانت عليه واسترداد الأرض المؤجرة أو أن يطلب طرد المعلن اليه الأول لمخالفة شروط العقد والقانون وطرد الثانى للغصب .

وحيث أن المحكمة المختصة قيمياً (٣) بنظر هذه الدعوى هى المحكمة الجزئية امتثالاً لنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدل سالفة الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهما بصورة

---

(١) وهو ١٩٩٢/٦/٢٩ .

(٢) يرى البعض إن البطلان المنصوص عليه فى المادة ٣/٣٢ هو جزاء على مخالفة القيد الأول الوارد بالفقرة الأولى منها وهو وجوب تأجير الأرض الزراعية لمن يزرعها بنفسه – محمد عزمى البكرى ، المرجع السابق – الطبعة السابعة بند ١٠ ص ٥٧ .

(٣) أريد بهذا الاختصاص الاستثنائى التيسير على صغار المزارعين والمستأجرين بعدم تكبيدهم مشقة السعى الى المحكمة الابتدائية .

من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية(١) الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بطردهما من الأرض الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ ../ ../ .. والزامهما بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبها .

ولأجل العلم .

(١) الاختصاص المحلى للمحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها موضوع التداعى .

صيغة رقم (٢٠٨)
إنذار من مالك أرض زراعية الى مستأجرها بسداد الأجرة
مادة ٣٥/٢ من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨ المعدل والمادة ٥٨٦ من القانون المدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/............................... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأنذرته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ ... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض زراعية بناحية .... حوض .... مساحتها .... محدودة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) وذلك مقابل أجرة نصف سنوية قدرها .... تدفع فى الأسبوع الأول من يونيه والأسبوع الأول من ديسمبر طبقًا للبند .... من العقد الذى نص على اعتباره مفسوخًا بدون أى إجراء فى حالة التأخير فى سداد الأجرة فى هذه المواعيد المحددة به .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد القسط الأول رغم مرور أكثر من خمسة عشر يومًا على تاريخ استحقاقه وهو ما يحق معه للطالب أن ينذره بالسداد طبقاً لأحكام القانون وشريعة العقد .

بنـاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت عليه بسداد الأجرة المستحقة وقدرها .... فى مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إعلان هذا الإنذار وأنذرته فى حالة عدم السداد بأن الطالب سوف يتخذ اجراءات طرده من الأرض بصفة مستعجلة وفسخ العقد وإتخاذ الاجراءات القانونية التحفظية وفاء لدين الأجرة وقد أعذر من أنذر .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٩)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
للتنازل عن الايجار
مادة ٣٢ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

١) السيد/ .... (المستاجرالأصلى) المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... (المتنازل له عن الايجار) المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بعقد ايجار مؤرخ ../ ../ .. استأجر المعلن اليه الأول من الطالب أطياناً زراعية بزمام .... بناحية .... بحوض .... مساحتها .... محددة بالحدود الآتية (تذكر الحدود) وبالأجرة المشار اليها فى العقد وللمدة الواردة فيه .

وحيث أنه بتاريخ ../ ../ .. تنازل المعلن اليه الأول للمعلن اليه الثانى عن الأرض المؤجرة .

أو .. وحيث أنه بتاريخ ../ ../ .. تنازل المعلن اليه الأول للمعلن اليه الثانى عن جزء من الأرض المؤجرة مساحته .... وقد قام الطالب بإثبات ذلك بموجب .... (محضر إدارى أو شكوى . أو دعوى اثبات حالة ... أو تقرير خبير) .

ولما كان مؤدى نصوص المواد ١/٣٢ من المرسوم ٥٢/١٧٨ و١/٥٨٣ مدنى والمادة الثالثة فى القانون ١٩٩٢/٩٦ مجتمعة أنه لا يجوز للمستأجر الخروج على شروط الاتفاق أو مخالفة القانون بشأن حظر التنازل عن الإجارة للغير وكان من حق الطالب وقد ثبتت المخالفة فى حق المعلن اليه الأول أن يطلب إخلاءه من الأرض المؤجرة وقد اختصم المتنازل له لكى يشمله حكم الاخلاء باعتباره واضعاً يده على أرض التداعى بلا سند من القانون أو العقد وتختص المحكمة الجزئية بالحكم فى هذه الطلبات عملاً بنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة أفرنكى من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم باخلائهما من أرض التداعى الموضحة المعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .../ .../ ... مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٠)
دعوى من مستأجر أرض زراعية أُخلى منها بسبب صدور ترخيص بإقامة مصنع عليها بطلب العودة لعدم تنفيذ المؤجر الغرض الذى من أجله أُخليت الأرض
مادة ٣٥ مكررًا (ب) من المرسوم قانون ١٩٥٢/١٧٨

ملحوظة :

نرى أن الدعوى تُرفع بطلب يُقدم للقاضى الجزئى وليس بتكليف بالحضور (أنه فى يوم) لأن النص جرى كما يلى :

« وإذا لم يبدأ المؤجر فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أُخليت الأرض المؤجرة خلال سنة من تاريخ الإخلاء كان للمستأجر الحق فى العودة الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار بناء على طلب يقدمه الى **المحكمة الجزئية المختصة** » .

وعلى هذا فإن الصيغة تكون كالآتى :

السيد/ رئيس محكمة .... الجزئية المدنية .

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم/..................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضد

السيد/ .... المقيم ....

الموضوع

بتاريخ .... صدر حكم فى القضية رقم .... جزئى .... قضى بانهاء عقد الايجار المؤرخ ../ ../ ... المبرم بين الطالب والمطلوب ضده وإخلاء الطالب من الأرض الزراعية موضوع هذا العقد

تأسيساً على أنه قد صدر قرار ترخيص من الجهة الإدارية المختصة ببناء مصنع على هذه الأرض ونفاذاً لهذا الحكم أخلى الطالب الأرض وسلمها للمطلوب ضده كما تقاضى الطالب التعويض الذى أشار اليه الحكم وذلك نفاذاً للمادة ٣٥ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ .

وحيث أنه قد مضت سنة من تاريخ الاخلاء ولم يبدأ المطلوب ضده (المؤجر) فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أُخليت الأرض المؤجرة وكان يحق للطالب عملاً بالفقرتين الأخيرتين من المادة ٣٥ مكرراً (ب) ، سالفة الاشارة أن يعود الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار بناء على طلب يقدمه الى **المحكمة الجزئية المختصة ›** .

بناء عليه

يطلب الطالب الحكم بقبول هذا الطلب شكلاً وفى الموضوع بعودة الطالب الى الأرض المؤجرة والسابق إخلاؤه منها بالحكم رقم .... لسنة .... جزئى .... بذات شروط عقد الايجار المحكوم بانتهائه والمؤرخ ../ ../ ... والمبرم بين الطالب والمطلوب ضده مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

فالمرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

والسلام عليكم ورحمة الله .

وكيل الطالب

صيغة رقم (٢١١)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بالزام المؤجر بنزع الآبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة
مادة ٣٣ مكررًا (ب) من المرسوم ٥٢/١٧٨ ومادة ٢/٥٦٧ والمادة ٣ من القانون ٩٢/٩٦

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة نصف سنوية قدرها .... ولمدة .... سنة قابلة للتجديد طبقًا لشروط التعاقد .

وحين تسلم الطالب الأرض المؤجرة وبدأ فى اتخاذ اجراءات زراعتها فوجىء بوجود بعض الآبار ومصارف المياه بالناحية القبلية وهو ما يعوق استغلالها ويجعلها غير صالحة للغرض الذى أُجرت من أجله .

وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦ نصت على سريان أحكام القانون المدنى على عقود الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وكان العقد قد أُبرم بعد صدوره ومن ثم يسرى حكم المادة ٢/٥٦٧ مدنى على وقائع هذه الدعوى حيث يلتزم المعلن اليه بوصفه المؤجر بأن يقوم بنزح الآبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ...... الخ (١).

---

(١) الاختصاص يكون للمحكمة الجزئية المختصة طبقًا للمادة ٣٩ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والمادة ٤٣ مرافعات .

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بنزح الآبار ومصارف المياه من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٢)

دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب الزامه بسداد نفقات صيانة المساقى والمراوى الفرعية الواقعة فى الأرض المؤجرة

مادة ٣٣ مكررًا (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../ ... أجر الطالب للمعلن اليه قطعة مساحتها (تذكر مساحة وحدود الأرض) بأجرة سنوية مقدارها .... وأتفق فى البند الثامن من العقد على أن يسدد المستأجر (المعلن اليه) الى المؤجر (الطالب) مبلغ .... كل ثلاثة أشهر كمقابل لصيانة المساقى والمراوى الفرعية الواقعة فى الأرض المؤجرة وأن هذا المبلغ الدورى لا يخل بسداد الأجرة فى الميعاد المحدد في البند .... من العقد .

وقد مضت خمسة شهور منذ تاريخ التعاقد دون أن يسدد المعلن اليه هذه النفقات الدورية فأنذره الطالب بانذار على يد محضر بالسداد ومنحه مهلة أسبوعين إلا أنه لازال على موقفه ممتنعاً عن السداد بلا مبرر قانونى ومخالفاً بذلك لشروط العقد .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون رقم

١٩٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصت على أن : «يلتزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة وفقًا لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلاً من الضريبة الأصلية بأجور الرى وفقًا للفئات المقررة قانونًا إن وجدت وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجر للأرض الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك .

وحيث أن مقتضى هذا النص أن الأصل هو التزام المستأجر بصيانة وتطهير المساقى والمراوى الموجودة فى الأرض المؤجرة له وأنه يجوز الاتفاق على أن يتحمل المؤجر هذا العبء مقابل ما يتفق عليه بين الطرفين من أجر لهذه الصيانة الدورية وهو ما تراضى بشأنه الطرفان واتفقا على اسناد موضوع الصيانة للمؤجر بوصفه يؤجر مساحات أخرى بنفس الالتزام وهو ما يسهل عملية الصيانة الدورية لأرض المعلن اليه والأراضى الأخرى ومن ثم فإن مخالفة المعلن اليه لما اتفق عليه يكون مخالفة للقانون ذاته وهو لم يمتثل للمساعى الودية ولم يستجب للإعذار بما لم يعد معه أمام الطالب ثمة مندوحة من الالتجاء الى القضاء للحكم بالزامه بالوفاء نفاذاً لشريعة العقد ونص القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... لسماعه الحكم بالزامه بكامل قيمة نفقات الصيانة الدورية للمساقى والمراوى والمصارف طبقاً لما جاء بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها وكذا الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) الاختصاص للمحكمة الجزئية عملاً بالمادة ٣٩ مكرراً من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ وكذلك المادة ١/٤٣ مرافعات .

صيغة رقم (٢١٣)
دعوى إنهاء عقد إيجار وإخلاء مستأجر أرض زراعية صدر ترخيص من السلطة المختصة بإقامة مصنع عليها
مادة ٣٥ مكررًا (ب) المعدلة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطبًا مع ....

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ ....أجر الطالب للمعلن اليه مساحة قدرها .... (تذكر المساحة والحدود) بأجرة سنوية قدرها .... ولمدة ....

وحيث أنه بتاريخ ../ ../ ... أصدرت السلطة المختصة قرارًا بالترخيص بإقامة مصنع على الأرض المؤجرة .

أو .. وحيث أنه صدر قرار بتقسيم الأرض طبقًا للقانون رقم ٣ لسنة ٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى .

أو .. وحيث أن جهة التنظيم بالوحدة المحلية أصدرت ترخيصًا بإقامة بناء على الأرض المؤجرة .

ولما كان يحق للطالب عملاً نص المادة ٣٥ مكررًا (ب) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨ أن يطلب إنهاء عقد الايجار وإخلاء المعلن اليه من الأرض المؤجرة وقد أنذره بذلك طبقاً للقانون (راجع الصيغة رقم ٥٠)

كما وأن الطالب قد أبدى استعداده لتعويض المعلن اليه بمائتى مثل الضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة نفاذاً للفقرة الثانية من المادة ٣٥ مكرراً (ب) سالفة الذكر المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ../../... المبرم بين الطالب والمعلن اليه وإخلائه منها والزامه بتسليمها للطالب اعتباراً من نهاية السنة الزراعية[1] مع استعداد الطالب لتعويضه بمائتىّ مثل الضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة وفقًا لأحكام القانون ومع تحمل الطالب المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

---

(١) يجوز فى حالة الضرورة الحكم بالإخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية مع الزام المؤجر بالاضافة الى قيمة التعويض المشار اليها بقيمة الزراعة فى الأرض عند الحكم بالاخلاء .

صيغة رقم (٢١٤)
إشكال فى حجز إدارى موقع من جمعية تعاونية زراعية وفاء لدى أجرة على المستأجر
مادة ٣٦ مكرراً(هـ) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس الجمعية التعاونية بجهة .... بصفته ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب تعهد كتابى مؤرخ ../ ../ .... أوكل السيد/ .... مالك الأرض الزراعية بجهة .... والبالغ مساحتها وحدودها .... الى الطالب إدارة وتأجير أرضه ووكله فى تحصيل الأجرة وبناء على هذه الوكالة أجر المعلن اليه للطالب جزءاً من هذه الأرض ابتداء من تاريخ .... بأجرة مقدارها .... اتفق على سدادها بعد جنى محصول الزرعة الأولى فى موعد غايته .... وقد فوجىء الطالب بقيام المعلن اليه بتوقيع الحجز الإدارى طبقاً للقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ على المحصول فغل بذلك يد الطالب عن سداد الأجرة ولم يكن هذا الحجز له ما يبرره حيث لم يمتنع الطالب عن السداد وإنما تصرف المعلن اليه على هذا النحو بدافع سوء النية وحتى يحرم الطالب من ثمرة كده .

وحيث أنه يحق للطالب أن يستشكل فى هذا الحجز لقيامه على غير أساس من الواقع أو القانون ولا تسرى بشأن هذا النزاع قاعدة عدم

جواز قبول الإشكال المقدم من الملتزم إلا إذا كان مبناه وقائع لاحقة على الحكم ذلك أن القرار الإدارى لا يعتبر حكماً كما انه وقع من طرف واحد وبإرادة المعلن اليه المنفردة ودون علم الطالب وهذا كله مؤداه أنه لم تكن هناك منازعة مطروحة حتى يمكن للطالب أن يقول كلمته أو يسوق دفاعه فى شأنها ومن ثم فإن أى اشكال يقدم فى شأن الحجز الإدارى يكون مقبولاً ويحق للطالب أن يسوق ابتداء ما يعنّ له من دفوع ودفاع ابتغاء الحكم بعدم الاعتداد بهذا الحجز الذى وقع باطلاً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بهيئة قاضى تنفيذ بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الإشكال شكلاً وفى الموضوع بعدم الاعتداد بالحجز الإدارى الموقع بتاريخ ../../... على المحصول المملوك للطالب والموضح بيانه بمحضر الحجز المذكور والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٥)
دعوى براءة ذمة مستأجر أرض زراعية
مادة ٣٦ مكررًا(و) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) مقابل أجرة قدرها ٢٢ مثل الضريبة العقارية ومن تاريخ التعاقد وحتى تاريخ ../../... قام الطالب بسداد الأجرة على فترات كذا وكذا وكذا (تذكر المدة والمبالغ) الى أن انتهى تمامًا من سداد كامل الأجرة ثم طلب من المعلن اليه بتسليمه ايصالاً نهائيًا بهذا السداد وببراءة ذمته من دين الأجرة إلا أنه رفض بدون مسوغ قانونى .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بالمادة ٣٦ مكرراً (و) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم ببراءة ذمته من الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر إلخ [يُنقل التكليف من صيغة رقم (٢٤)] وذلك لكى يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من دين أجرة الأرض الزراعية الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ../../ ... مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٦)
دعوى حساب ضد مستأجر أرض زراعية بنظام المزارعة
مادة ٣٣ مكررًا (ب) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨ والمواد ٦١٩ و٦٢٠ و٦٢١ و٦٢٢ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مزارعة مؤرخ ../../.... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض زراعية بحوض .... مساحتها .... ومحددة بالجدول المشار إليه فى العقد وللمدة المنصوص عليها فى وقد اتفق على أن يقسم المحصول مناصفة بعد خصم التكاليف المنصرفة فعلاً كما اتفق على أن يقوم كل طرف بالاتفاق طبقاً للالتزامات التى حددتها المادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدلة وأنه يرجع إلى أحكام المزارعة فى القانون المدنى إلى جانب نص المادة ٣٣ مكرراً (ب) سالفة الاشارة . وقد قام الطالب بسداد كافة الضرائب والرسوم وأجرى الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة بما فى ذلك صيانة وتطهير المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية وحتى لا يتعطل الانتاج فقد أنفق الطالب مبالغ فى مقاومة الآفات والحشرات كما اشترى التقاوى والأسمدة الكيماوية اللازمة على أساس أن المعلن إليه سوف يساهم بحصته فيها فى حدود النصف كما يقضى بذلك العقد

والمادة ٣٣ مكرراً (ب) فقرة (ج) من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ سالف الذكر وبعد الانتهاء من الحصاد وجنى المحصول ورفض المعلن إليه سداد حصته النقدية من المصروفات وبذلك يكون الطالب قد تحملها بل ورفض المعلن إليه تسليم نصف المحصول كما يقضى بذلك العقد وعرض على الطالب نصيبه نقداً وهو ما يخالف أحكام القانون .

وحيث أن ما أنفقه الطالب ثابت بالمستندات وكان من حقه أن يقيم هذه الدعوى بطلب ندب خبير حسابى لاجراء الحساب وتحديد حصة المعلن إليه فى المصروفات حتى يتسنى الزامه بسدادها وكذلك الزام المعلن إليه بأن يسلم للطالب نصف المحصول عيناً وليس ما يقابله نقداً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة إلخ وذلك لكى يسمع بالزامه بأن يسلم الطالب نصف المحصول وهو (......) صالحاً للانتفاع به وكذلك ندب خبير لاجراء الحساب وتحديد نصيب المعلن إليه فى المصروفات التى أُنفقت وتصفية الحساب طبقاً للمستندات التى يقدمها الطرفان مع اضافة مصروفات هذه الدعوى وأمانة الخبير ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق المزارعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٧)

دعوى من مالك أرض زراعية ضد مستأجر بطلب بطلان عقد الايجار لما ثبت من أنه لا يقوم بزراعتها بنفسه مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ٥٢ المعدلة بالقوانين أرقام ٣٥٥ لسنة ٥٤ و ٥٢ لسنة ١٩٦٦ و٦٧ لسنة ١٩٧٥

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت في تاريخه الى :

السيد/ ....المقيم ....متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو ....سهم .... قيراط .... فدان بزمام حوض .... والمحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى: .... الحد الشرقى: .... الحد القبلى : .... الحد الغربى : .... وتحددت مدة العقد بسنة قابلة للتجديد وبالأجرة المشار اليها بالعقد وكان المعلن اليه وقت التعاقد يعمل بالزراعة ويتخذها حرفة معتادة له ومن ثم فقد روعى هذا الاعتبار عند التعاقد وهو اعتبار يقيم له القانون وزناً ويجعله شرطاً لصحة التعاقد حيث لجرى حكم المادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أن يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه

ويقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة لذلك (١) .

وحيث أنه تناهى الى علم الطالب أن المعلن اليه لم يكن يعمل بالزراعة بل أنه يعمل بالتدريس بجهة .... بل ومعار لدولة قطر وكان يقوم بزراعة الأرض المستأجرة شقيقه وابن عمه ومن ثم فقد ثبت أن عقد الايجار بين الطالب والمعلن اليه قد ولد معدوماً لأنه عقد باطل بطلاناً مطلقاً لا تصححه الاجازة فضلاً عن أن المعلن اليه قد أدخل الغش على الطالب والقاعدة أن الغش يفسد التصرفات وهو ما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم ببطلان عقد الايجار وإعادة الحال الى ما كانت عليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢)أمام محكمة .... الجزئية(٣) الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم ببطلان عقد الايجار المؤرخ .... المشار اليه بصدر هذه

---

(١) يقصد بالفلاح كل من تكون الزراعة حرفته ومصدر رزقه الأساسى ولا يجاوز ما يملكه من الأرض الزراعية ثلاثة افدنة أياً كان نوع زراعتها – حكم المحكمة العليا الصادر فى طلب التفسير رقم ١٣ لسنة ٨ق منشور بمرجع المستشار / محمد عزمى البكرى – أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى الطبعة الثالثة ١٩٨٦ ص ٤٥٠ .

(٢) نطالع فى غالبية صحف الدعاوى عبارة « وكلفته بالحضور » وهذا خطأ لغوى لأنه يتعيّن حذف الباء من لفظ « الحضور » لأنه مفعول ثان للفعل « كلف» ويتعدى بدون حرف جر ولذا فإن الصحيح هو ما ورد بالمتن – انظر الى قوله تعالى « وكل انسان ألزمناه طائره فى عنقه » الإسراء آية ١٣ .

(٣) نصت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٢ من المرسوم ٥٢/١٧٨ على أن تقضى بالبطلان المحكمة الجزئية المختصة وكان هذا الاختصاص قبل تعديل النص بالقانون ١٩٧٥/٦٧ موكولاً الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية والمحكمة الجزئية المختصة محلياً هى التى تقع فى دائرتها الأرض موضوع التعاقد

الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار أهمها إعادة الحال الى ما كانت عليه وتسليم الأرض المؤجرة الى الطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع حفظ كافة الحقوق فى التعويضات عما أصاب الطالب من أضرار (١).

ولأجل العلم .

---

(١) اجازت المادة ٣٢ للمالك رافع الدعوى أن يطلب تعويض الأضرار التى أصابته وطبيعى أن من حقه أيضاً المطالبة بالريع او بالأجرة عن الفترة التى كانت فيها الأرض فى حيازة المستأجر .

صيغة رقم (٢١٨)
دعوى بطلب اثبات علاقة ايجارية زراعية
مادة ١/٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨[1]

إنه في يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... مخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك المعلن اليه قطعة أرض زراعية مساحتها .... (تذكر المساحة والحدود) وقد أُسند الى الطالب زراعتها ابتداء من .... على أن يقوم المعلن اليه بتوريد التقاوى والأسمدة والكيماويات اللازمة واتفق على أن يوزع صافى ريع المحصول على الطرفين بنسبة الثلث للمعلن اليه والثلثين للطالب وذلك بعد خصم المصروفات والنفقات وأثمان البذور وغير ذلك مما جرى العُرف الزراعى عليه .

---

(١) أُلغيت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ (مادة سادسة منه) والفقرة الملغاة كانت تقضى بأن يحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائن فى زمامها الأطيان المؤجرة فإذا لم توجد جمعية فى تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة فى المركز التابعة له القرية ويقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر .

هذا وبإلغاء هذه الفقرة أصبح نص المادة هو الفقرة الأولى فقط المشار اليها فى المتن كما لم يعد من اللازم إخطار الجمعية التعاونية الزراعية أو ايداع نسخة من العقد بها كما أُلغيت المواد ٣٦ مكرراً و ٣٦ مكرراً (أ) و٣٦ مكرراً (ب) وهى التى كانت تقضى بعقوبة الحبس على كل من يمتنع عمداً عن تحرير عقد الإيجار أو يمتنع عن ايداعه بالجمعية كما كانت تقضى بعدم قبول أى دعوى ترفع بشأن منازعة ايجار أراضى زراعية ما لم يكن العقد مودعًا بالجمعية الزراعية .

وحيث أنه قد مضى على تنفيذ هذا الاتفاق الشفهى حوالى ستة أشهر وقد قارب المحصول عل الجنى وحتى لا يثور الخلاف عند توزيع الريع بسبب عدم وجود اتفاق مكتوب .

وحيث أن المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، نصت على أنه « يجب أن يكون عقد الايجار مزارعة أو نقداً ثابتًا بالكتابة أيًا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزرعة واحدة .

ولما كانت طبيعة الاتفاق الشفهى الذى تم بين الطالب والمعلن اليه هو عقد مزارعة فى حقيقته حيث تحددت فيه حصة كل طرف بجزء من المحصول .

وإذ كان يحق للطالب وفقًا للقواعد العامة أن يطلب اثبات العلاقة الايجارية وقد حاول بالطرق الودية مع المعلن اليه لكى يحرر العقد كتابة إلا أنه يماطل مما يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء بطلب الحكم بإثبات العلاقة الايجارية وهى تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية بل أن حيازة الطالب للأرض وزراعته لها هى قرينة تصلح فى اثبات هذه العلاقة وعلى ما جرت به أحكام محكمتنا العليا .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى يستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم.......... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار بالمزارعة عن الأرض المحددة مساحتها وحدودها بصدر هذه الصحيفة وبنسبة توزيع المحصول المتفق عليها بينه وبين الطالب مع الزامه المصروفات وأتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٩)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ /٩٢ والمادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة الثالثة من القانون ٩٦/٩٢

إنه فى يوم ....

كطلب السيد/ .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة............

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ ... أجر المعلن اليه للطالب مساحة قدرها .... بزمام .... محددة بالحدود الآتية : (تذكر الحدود) بقصد زراعتها زرعتين فى السنة وبأجرة قدرها .... تدفع كل ستة أشهر وقد دفع الطالب عند التوقيع على العقد الأجرة عن الستة اشهر الأولى ثم تسلم الأرض إلا أنه فوجىء بأن المعلن اليه اقتطع جزاً من الأرض من الناحية البحرية مساحته .... وهو جزء متاخم لأرضه وقد وضع به بعض الأشياء والأدوات ورفض تسليم هذا الجزء المقتطع للطالب أو إزالة الاشغالات الموجودة فيه .

وحيث أن المقرر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا أخل بالتزامه بتسليم العين المؤجرة الى المستأجر ترتب على ذلك حق المستأجر فى طلب فسخ العقد

أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى (١) .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٦٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٩٦ يحق للطالب بدلاً من طلب الفسخ طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... وذلك لكى يسمع الحكم بإنقاص أجرة الأرض موضوع الدعوى (٢) الموضحة المعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار وتخفيضها الى مبلغ .... كل ستة أشهر بدلاً من .... مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

ولأجل العلم .

---

(١) الطعن المدنى رقم ٢٨٣ سنة ٢٨ق جلسة ٦٣/٦/١٣ - مجموعة المكتب الفنى السنة ١٣ .

(٢) يمكن ايضاً تضمين الصحيفة طلب تعويض الأضرار التى اصابت المستأجر إذا كان لذلك مقتضى .

صيغة رقم (٢٢٠)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ عقد الايجار والتعويض لكونها غير صالحة للانتفاع[1]

مادة ١/٥٦٥ مدنى ومادة ٣ من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم ....

تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ ... استأجر الطالب من المعلن اليه قطعة مساحتها .... محددة بالحدود الآتية (تذكر حدود الأرض ومعالمها والزمام الذى تقع فيه) ومدة العقد ثلاث سنوات تبدأ من .... وتنتهى فى .... وتحددت الأجرة السنوية بمبلغ .... وبعد أن عجل الطالب للمعلن اليه أجرة سنتين وتسلم الأرض تمهيداً لزراعتها فوجىء بوجود بعض العوائق بها وتبيّن (تذكر هذه العوائق على النحو السابق الاشارة اليه بالصيغة السابقة) .

ولما كانت الأرض على هذا النحو تعتبر فى حالة لا تصلح معها لأن تفى بما أُعدت له وفقًا لما تم عليه الاتفاق وكان من حق الطالب والحالة هذه إما أن يطلب ازالة هذه العوائق وتسليم الأرض صالحة للاستعمال[1] . أو أن يطلب فسخ العقد مع الزام المعلن اليه بتعويض الأضرار التى أصابت الطالب [2] وذلك عملاً بنص المادة ٥٦٥ /١ من القانون المدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

---

(١) راجع الصيغة السابقة .

(٢) يجوز ايضاً انقاص الأجرة بدلاً من الفسخ – راجع الصيغة التالية .

بنـاء عليـه

أنا المحـضـر سـالـف الذكـر .... ينقل التكليف مـن الصـيـغـة رقم(٢٤) ثم يُقال ..

وذلك لكى يسـمع الحكم بفسخ العقد الايجـار المؤرخ ../ ../ ..... مع ما يترتب على ذلك مـن آثار والزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... على سبيل التعـويض الجابر للأضرار المادية التى حلت بالطالب والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢١)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ العقد لأن الأرض تعرض مستخدميه لخطر جسيم مادة ٢/٥٦٥ مدنى ومادة ٢ من القانون ٩٦/١٩٩٢

إنه في يوم .... تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤)

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر الطالب من المعلن اليه مساحة قدرها .... بجهة .... محددة بالحدود الآتية: (تذكر حدود الأرض) وذلك بأجرة نصف سنوية قدرها .... ومدة العقد ثلاث سنوات قابلة للتجديد ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في الانهاء وذلك قبل انقضاء المدة بثلاثة أشهر على الأقل .

وبعد أن تسلم الطالب الأرض وبدأ فى الإعداد لزراعتها وقام بتجهيز الأدوات والآلات والبذور فوجىء بوجود مصنع أسمنت مقاماً فى أرض مجاورة للأرض التى استأجرها الطالب وذلك من الناحية البحرية وعند تشغيل المصنع يتخلف عنه أتربة وغبار سام يؤدى الى التحجر الرئوى والأمراض السرطانية الأمر الذى يشكل خطراً جسيماً على صحة الطالب وعماله الذين يعملون فى الأرض وكذلك من يعيشون معه فيها.

وحيث أن المادة ٢/٥٦٥ مدنى تنص على أنه : « إذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه لخطر جسيم [١] جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد

---

(١) يُقصد بالخطر الجسيم الحادث الذى يؤدى الى وفاة عامل أو اكثر أو الحادث الذى يكون العجز المستديم المتوقع فيه بنسبة ٣٥٪ فأكثر أو الحادث الذى -

سـبق له أن نـزل عن هذا الحق ، كـمـا أن المادة ٣ من الـقـانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتـعديل المرسـوم بقـانون رقم ١٧٨ /٥٢ ، بشأن الاصـلاح الزراعى تنص على سريـان أحكام المادة ٥٦٥ مدنى سالـفة الاشارة على وقائع هذه الدعوى .

بنـاء عليــه

أنا المحـضـر سـالـف الذكـر ...... ينقل التكليف من الصـيـغـة (٢٤) ويقال..

وذلك لكى يـسـمع الحكم بفـسـخ عـقـد الايجـارالمؤرخ ../../.... الموضح بصـدر الصـحـيفة مع مـا يترتب عـلـى ذلك من أثار والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمـول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

- يؤدى الى اصـابة أكـثـر مـن ثلاثة أشـخـاص يتطلب عـلاج كل مـنهم أكـثـر من اسبوع وحوادث الحـريق أو الانهيار أو الانفـجارات التى تؤدى الى توقف العمل فى المنشأة (انظر المادة ١/ج من قرار وزير الـقوى العاملة رقم ٣٦ لسنة ١٩٨٢ المنشور فى الوقائع المصرية العدد ٣٦ تابع – الصادر فى ١٩٨٢/٢/١٣ .

صيغة رقم (٢٢٢)
طعن بالاستئناف على حكم محكمة جزئية بفسخ عقد ايجار أرض زراعية
المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢[١]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى محل اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر من محكمة .... الجزئية بتاريخ ../../...
والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة ..

أولاً : برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة قيمياً بنظر الدعوى وباختصاصها .

ثانياً : بفسخ عقد الايجار المؤرخ ../../... واخلاء المدعى عليه من الأرض المؤجرة مع التسليم والزامه المصروفات وعشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات .

الموضـوع

أقام المعلن اليه (المستأنف ضده) ضد الطالب (المستأنف)

---

(١) ميعاد الاستئناف ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم ويكون أمام المحكمة الابتدائية .

الدعوى رقم .... لسنة .... جزئى .... طلب فى ختامها فسخ عقد الايجار المبرم بين الطرفين والمؤرخ ../../.... على سند من الزعم بأن الطالب تأخر فى سداد الأجرة ولما كانت وقائع الدعوى لاتقوم على أساس من القانون أو واقع الحال فقد دفع الطالب أمام محكمة أول درجة بعدم اختصاص المحكمة قيميًا بنظر الدعوى حيث ان المحكمة الابتدائية هى المختصة – كما دفع بعدم قبول الدعوى لعدم اعذار الطالب بالوفاء حسبما يقضى بذلك القانون وفى الموضوع طلب الطالب احتياطيًا رفض الدعوى حيث أن المستندات الموجودة تحت يده تدحض مزاعم المعلن اليه وتؤكد أن الطالب سدد الأجرة كاملة وفى مواعيدها .

وإذ قضى الحكم الطعين بفسخ العقد والاخلاء دون تمحيص لدفاع الطالب ودون تطبيق سليم لنصوص القانون فإنه يكون قد تنكب السبيل مما يحق معه للطالب أن يستأنفه عملاً بالقواعد العامة .

أسباب الاستئناف

أولاً : أنه وإن كان الحكم الطعين قد رد على الدفع المبدى من الطالب بعدم اختصاص المحكمة قيمياً بنظر الدعوى إلا أنه لم يرد فى أسبابه على الدفع الآخر وهو عدم قبول الدعوى لعدم ثبوت أن المدعى أعذر الطالب أو أنذره حسبما يقضى بذلك القانون ، ولما كان الثابت بالأوراق خلوها من هذا الاعذار فإن الدفع يظل قائمًا ويحق للطالب إثارته مرة أخرى أمام محكمة الاستئناف باعتبار أن الطعن بالاستئناف يطرح الخصومة من جديد أمام محكمة ثانى درجة .

ثانيًا : أن الدليل على خطأ الحكم فيما يتعلق بالتفاته عن الرد على الدفع المشار اليه أن المدعى كان قد طلب الحكم له أيضًا بالأجرة المتأخرة وهذا طلب جائز طبقاً للمادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ /٥٢ المعدلة ومع ذلك رفض الحكم هذا الطلب مما يفصح عن تشككه فى وقوع الإخلال بالالتزام بسداد الأجرة لأنه لو كان الحكم متيقناً من امتناع الطالب عن السداد لكان قد قضى عليه بالزامه بالأداء حتى مع فسخ العقد والاخلاء .

ثالثـاً : لم يدقق الحكم فـى المستندات المقدمة مـن الطـالب (المدعى عليه) لأنه لـو كـان قد فعل لتـغيّـر وجه الرأى فى الدعـوى إذ الثابت من صور الايصـالات المقدمة أن الـطالب سدد الأجرة بملحقـاتها وفى مـواعيدها ولم يجحد المدعى (المعلن اليه) صور هذه الايصـالات كمـا لم يطعن عليـها بأى مطعـن وإذ تجاوز الحكم عن هذه المستندات وقـضى بعكسـها فإنه يكون فـضـلاً عن خطئه فى وزن الدليل قد أخل بحق الدفاع.

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التى قد يبديها الطاعن بجلسات المرافعة .

أنا المحـضـر سـالف الذكـر أعلنت المعلن اليه بصـورة من هذه الصـحيفة وكلفته الحضـور أمـام مـحكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مـقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعـقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسـمـاعـه الحكم بقـبـول هذا الاسـتـئنـاف شكلاً وفى الموضوع بالغاء الحكم الموضح البـيان بصدر الصحيفة ورفض الدعوى والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب عن الدرجتين .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢٣)
التماس إعادة نظر من مستأجر أرض زراعية حول حكم صادر لصالح المؤجر قضى ابتدائياً واستئنافياً بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر
مادة ٢٤١/ مرافعات(١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالتماس إعادة النظر الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة .... جزئى والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة ..

أولاً : برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى وباختصاصها .

ثانيًا : بفسخ عقد الايجار المؤرخ .... وإخلاء المدعى عليه من الأرض الموضحة الحدود والمساحة بصحيفة الدعوى وعقد الايجار المؤرخ ../../... والزامه بتسليمها للمدعى وألزمت المدعى عليه المصروفات ومبلغ عشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة » .

---

(١) ميعاد الالتماس اربعين يوماً من تاريخ ثبوت السبب المبرر للالتماس .

والمؤيد استئنافيًا بالاستئناف رقم .... لسنة .... مدنى كلى .... والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة ..

بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف والزام المستأنف ضده المصاريف وعشرين جنيهًا أتعاب المحاماة » .

الموضـوع وأسباب الالتماس

بتاريخ ../ ../ ... صدر لصالح الملتمس ضده الحكم المشار الى منطوقه بديباجة هذه الصحيفة والذى تأيد استئنافياً حسبما ذكر .

وحيث أنه عملاً بحكم المادة ٢/٢٤١ مرافعات التى تقضى بأنه يحق للطالب التماس إعادة النظر إذا حصل بعد الحكم إقرار بتزوير الأوراق التى بنى عليها أو قضى بتزويرها فإن الطالب يلتمس للأسباب الآتية :

أولاً : أن الطالب دفع أمام محكمة أول درجة وكرر الدفع أمام المحكمة الاستئنافية بكيدية دعوى الفسخ والإخلاء تأسيساً على أصول ايصالات الأجرة المقدمة من الطالب والموقعة من الملتمس ضده الذى طعن عليها بالتزوير فقضى الحكم الملتمس فيه قبل أن يثبت صحة أو تزوير هذه الايصالات وبعد صدور الحكم رقم ...... لسنة .... كلى .... بصحة هذه الايصالات وثبت أنها صادرة بتوقيع الملتمس ضده وهذا الحكم لاحق على الحكم الاستئنافى الملتمس فيه .

ثانياً : إن الحكم بصحة ايصالات الأجرة أصبح نهائياً بعدم الطعن عليه من الملتمس ضده – أو يقال أنه تأيد استئنافيًا بالاستئناف رقم .... ومن ثم فإن ثبوت صحة ايصالات الأجرة (وهى سند الطالب لإهدار الحكم الملتمس فيه) قد جاء بعد صدورهذا الحكم الملتمس فيه .

ثالثاً : يعتبر استمرار الطالب بعيداً عن الأرض التى أُخلى منها مما يشكل الضرر على حقوقه وخشية أن يقوم الملتمس ضده بتأجيرها لآخر فيدخل الطالب فى متاهات الحيازة بحسن نية وهو ما يدعو الى نظر هذا الالتماس على وجه الاستعجال .

بنـاء عليـه

أنا المحضـر سـالف الـذكر .... وكلفـتـه الحضـور أمام محكمـة .... الابتـدائية (نفس الدائرة الاستئنافية التى أيدت حكم محكمة أول درجة) بجلستها ... الخ لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الالتمـاس شكـلاً وفى الموضـوع بالغاء الحكم الملـتمس فـيه مع مـا يتـرتب عـلى ذلك من آثار وتسليم الطالب الأرض الزراعـية الـتى كـانت مـؤجرة لـه بعقـد الايجـار المؤرخ ../ ../ ... والزامـه المصـروفات ومـقـابل أتعاب المحاماة على جميع درجات التقاضى .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

ملحوظة خاصة بالطعن بالنقض :

طبـقًا للمـادة ٢٤٨ مـرافـعـات للـخـصـوم أن يـطعنوا أمـام مـحكمـة النقض فى الأحكام الصـادرة **من محاكم الاستئناف** إذا كـان الحكم المطعون فيه مـبنياً على مخالفة القانون أو خطأ فى تطبيقه أو فى تأويله أوإذا وقع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الاجراءات أثر فى الحكم .

ومـعنى ذلك أن الأحكام الصـادرة من المحكمـة الابتدائيـة بهيـئة استئنافية فى المنازعات الخاصة بالايجارات الزراعية هى أحكام نهائية لا يجوز الطعن فيها أمام محكمة الاستئناف العالى أو أمام محكمة النقض لأن المشـرع قـدّر أن يكون التـقـاضى فيها على درجـتين وهمـا المحكمـة الجزئية والمحكمة الابتدائية .

لكن طبقًا للمادة ٢٤٩ مرافـعات فيجـوز الطعن فى الحكم إذا كان قد فصل فى نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى .

صيغة رقم (٢٢٤)
تظلم من قرار صادرمن الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بالإستيلاء على أرض زراعية
مادة ٣٧ مكررًا(أ) من المرسوم بقانون ١٧٨/ ١٩٥٢

السيد/ رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى (١)

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

ضـد

الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ويمثلها .... بصفته

الموضـوع

بتاريخ .... أخطرت المتظلم ضدها الطالب بالاستيلاء على مساحة من الأرض الزراعية قدرها .... والواقعة بجهة.......... والمحددة بالحدود كما يلى : (تذكر حدود الأرض) وهذه القطعة آلت الى الطالب بطريق الميراث وقد كان قرار الاستيلاء مستنداً الى أن من شأن تملك الطالب لهذه القطعة من الأرض أن تكون جملة مساحة الأرض الزراعية الموجودة فى حيازته.......... فدان وهو ما يزيد على القدر الجائز حيازته قانونًا . وهذا السبب الذى استندت اليه المتظلم ضدها لا يقوم على أساس من الواقع بل انها أخطأت فى حساب المساحة حين استندت الى .... (تذكر الواقعة) كما أنها أخطأت فى تطبيق

---

(١) هذه اللجنة مشكلة طبقًا لأحكام المادة ١٣ مكرراً من المرسوم بقانون المشار اليه ويكون التظلم اليها خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار بقرار الاستيلاء وتفصل اللجنة فى التظلم خلال أسبوعين ورغم أن المادة نصت على أن يكون قرارها نهائيًا غير قابل لأى طعن إلا أننا نرى إمكان الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى على النحو الموضح بالصيغة التالية .

القانون حين اعتبرت السيد/ .... من بين أفراد أسرة الطالب مع أنه عديل الطالب ولا يعد شرعاً وقانوناً من أفراد أسرته .... (تذكر أى أسباب أخرى للتظلم طبقاً للوقائع المطروحة) .

وحيث أنه يحق للطالب أن يتظلم من قرار الاستيلاء أمام سيادتكم.

لــذا

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة به إصدار القرار بقبول هذا التظلم شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار الاستيلاء المتظلم منه فيما ذهب اليه واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

مقدمــه

تحريراً فى ../../...

صيغة رقم (٢٢٥)
استئناف من مستأجر أرض زراعية
لقرار تحديد الأجرة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦/ ١٩٩٢ (١)

السيد/ محافظ .... (محافظ الاقليم)

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم.......................... المقيم.......................

ضـد

السيد/ .... المقيم ....

الموضـوع

بموجب عقد ايجارمؤرخ ../../... استأجر الطاعن من المطعون ضده ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) .

وحيث أن الأرض المؤجرة لم تكن مفروضاً عليها ضريبة عقارية فى تاريخ التأجير .

أو .. وحيث أن الضريبة العقارية التى كانت مفروضة على الأرض المؤجرة فى تاريخ تأجيرها لم تكن تجاوز جنيهين للفدان فى السنة وقامت لجنة التقدير والتقسيم بتقديم الأجرة بناء على طلب المطعون ضده وقد جاء هذا التقدير مجحفاً بحقوق الطالب .

---

(١) نصت المادة ٣/٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أن يكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٥٣ الخاص بتقدير ايجار الأراضى الزراعية ويتبع فى اجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٣/٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/ ١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٢/٩٦ يحق للطالب أن يستأنف هذا التقدير طالباً إعادة تقدير أجرة الأرض موضوع التظلم .

بنــاء عليه(١)

نرجو إعادة تقدير القيمة الايجارية على الأرض استئجار الطالب الموضحة الحدود والمساحة بصدر هذا التظلم حتى يكون التقدير سارياً فى مواجهة المطعون ضده .

والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

توقيع المستأجر أو وكيله

تحريراً فى ../ ../ ...

---

(١) يرفع الاستئناف بهذا الطلب برسم المحافظ بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر التقدير فى الجريدة الرسمية وإلا سقط الحق فيه وتفصل فى الاستئناف لجنة مشكلة من مدير عام مصلحة الأموال المقررة أو من ينوب عنه رئيساً ، ومفتش المالية ومفتش الضرائب ومفتش الزراعة أو من ينوب عنه وأحد رجال القضاء وثلاثة من اعضاء المجلس الشعبى المحلى ينتخبهم المجلس نفسه ممن لا يكون لهم أطيان بالجهة التى سيباشرون العمل بها وللجنة اعتماد الايجار أو تخفيضه بحسب ما تراه من البحث والمعاينة . (مادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ بشأن تقدير ايجار الأراضى الزراعية)

صيغة رقم (٢٢٦)
طلب تشكيل لجنة نقابية زراعية
مادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ والمادة ٣١ من قانون النقابات العمالية رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٦المستبدلة بالقانون رقم (١) لسنة ١٩٨١ والمعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٩٥ والمادة ٣ من قرار وزير القوى العاملة والتدريب رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٦

السيد/ مدير عام مديرية القوى العاملة [١]

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادكم السادة المبيّنة أسماؤهم ومهنهم ومحال اقامتهم قرين كل منهم والبالغ عددهم ثلاثين[٢] وهم :

١) ....ويعمل..........ومقيم ....بطاقة ....

٢) ....ويعمل..........ومقيم ....بطاقة ....

٣) ....ويعمل..........ومقيم ....بطاقة ....

.... الخ

حيث أن الطالبين يعملون بشركة فور/سى لاستصلاح الأراضى وهى مؤسسة تابعة للقطاع الخاص الزراعى[٣] ويرغبون فى تكوين لجنة نقابية زراعية ترعى مصالحهم وتدافع عن حقوقهم حيث لا يوجد فى المنشأة أية منظمة نقابية لأنها منشأة حديثة التكوين وبالتالى

---

(١) الواقع فى دائرتها مقر اللجنة النقابية المطلوب تكوينها .

(٢) يجوز لخمسين عاملاً فأكثر يعملون فى اى منشأة (قطاع خاص – قطاع عام – قطاع حكومى) أن يتقدموا بطلب تكوين لجنة نقابية بالمنشأة إذا لم يكن بها لجنة – واستثناء من ذلك فإن العاملين بالزراعة والنشاط الزراعى والمنشآت الزراعية يجوز لهم تكوين لجنة نقابية إذا كان عددهم ثلاثين فأكثر .

(٣) أنظر الفقرة رقم (١) بند «ب» من الجدول الملحق بقانون النقابات سالف الاشارة.

يحق للطالبين أن يؤلفوا لجنة نقابية وفيما سبق أسماؤهم وتتوافر فيهم شروط العضوية فى الجمعية العمومية للجنة وخاصة شرط الإلمام بالقراءة والكتابة كما أنهم فوضوا الخمسة أسماء الأولى من هذا الطلب فى تمثيلهم باعتبارهم لجنة مؤقتة ريثما يتم التشكيل ويكتسب الشخصية الاعتبارية المستقلة طبقاً للقانون .

لذا

نرجو بعد مراجعة حالة الطالبين والتأكد من صدق بياناتهم اتخاذ اللازم نحو اعتماد التشكيل وتحديد موعد لفتح باب الترشيح والانتخاب لمجلس إدارة اللجنة (١).

ملحوظة :

« من الممكن تقديم مثل هذا الطلب من الأشخاص الذين يعملون فى الصناعات الريفية والبيئية القائمة على الخدمات الزراعية فى المناطق الريفية كصناعات الخوص والألياف والنخيل وقشر الأرز وغيرها » .

وفى هذه الحالة ستكون اللجنة النقابية الزراعية لجنة مهنية أى أنه لا توجد منشأة تجمع هؤلاء العمال وهذا جائز فى قانون النقابات العمالية .

وتودع اللجنة النقابية أوراقها طبقًا للمادة ٦٣ من القانون ومنذ ذلك الايداع تثبت لها الشخصية الاعتبارية ولها أن تمارس نشاطها اعتباراً من هذا التاريخ (مادة ٤ اصدار) ويعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تزيد على مائة جنيه كل صاحب منشأة أو مسئول عن إدارتها فصل احد العمال أو وقع عليه عقوبة لإرغامه على الانضمام الى منظمة نقابية أو عدم الانضمام اليها أو الانسحاب منها أو بسبب قيامه بأى نشاط نقابى مشروع وتتعدد العقوبة بتعدد الأشخاص (مادة ٧٤ من قانون النقابات) .

---

(١) مجلس إدارة اللجنة مكوّن من ١١ عضواً من اعضاء الجمعية العمومية (الموقعين على طلب التأسيس) .

الباب الثالث
دعاوى الايجارات المستعجلة

صيغة رقم (٢٢٧)
دعوى طرد لعدم سداد الأجرة
مادة ١٨/ب من القانون ١٣٦/٨١ والمادة ٥٨٦ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ ../../.... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالعقار رقم .... الكائن بجهة .... بقصد استعمالها سكناً خاصاً وبأجرة شهرية قدرها .... تدفع فى أول كل شهر طبقاً للبند .... من العقد .

وقد امتنع المعلن اليه بدون مسوغ قانونى عن سداد الأجرة منذ .... ولم تفلح معه الطرق الودية فقام الطالب بإنذاره على يد محضر بتاريخ .... تاركاً له فسحة من الوقت قدرها خمسة عشر يوماً لسداد الأجرة المتأخرة إلا أن هذه المهلة قد انقضت دون الوفاء بالأجرة .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بنص المادة ١/٥٨٦ مدنى والمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٧/١٩٨١ أن يطلب طرده بصفة مستعجلة تحقيقاً للشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى العقد حيث يتوافر الخطر المتمثل فى حرمان الطالب من الانتفاع بثمرة ملكه وبالتالى يتوافر الاستعجال .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضـر سـالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بـصـورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (١) أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله (٢) ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة.

مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى (٣).

ولأجل العلم .

---

(١) من الخطأ قانوناً أن يُقال فى الدعاوى المستعجلة ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، لأن الأحكام المستعجلة مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون عملاً بالمادة ٢٨٨ مرافعات .

(٢) تقديم مشيئة الله واجب شرعًا امتثالاً لقوله تعالى ، ولا تقولن لشىء إنى فاعل ذلك غداً إلا أن يشاء الله ، سورة الكهف آية ٢٣ ، ٢٤ .

(٣) يتعيّن أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار المدين (المستأجر) عملاً بالمادة ٥٨٦ مدنى وإلا تعتبر غير مقبولة – والانذار واجب سواء كانت الدعوى مستعجلة او موضوعية حتى ولو كان عقد الايجار به نص يقول أن المؤجر له حق الطرد بصفة مستعجلة بدون تنبيه إذ أن القضاء الحديث لمحكمة النقض جرى على ضرورة أن يسبق دعوى الطرد المستعجلة او الاخلاء الموضوعية إنذار المستأجر بالسداد سواء بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر .
ويمكن رفع دعوى الاخلاء الموضوعية بنفس الصيغة مع إمكان اضافة طلب الالزام بسداد الأجرة المتأخرة – راجع مؤلفنا ، الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة ، سنة ١٩٩٦ .

صيغة رقم (٢٢٨)
دعــوى طـرد للغــصب
مادتان ٥٩٠ و٥٩١ مدنى

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .... مع الاشارة عند ذكر عنوان المدعى عليه أنه يقيم غصباً فى الشقة ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... أجر الطالب الشقة رقم بالمنزل رقم .... الكائن بجهة .... للسيـد/.................... بأجرة شهرية قدرها ....

وحيث أن الطالب لدى إصداره لايصالات أجرة الأعيان بالعقار فوجيء بالمعلن اليه يشغل العين دون سند من عقد أو قانون ودون أن يكون له الحق فى الانتفاع بالعين لأنه ليس من أقارب المستأجر الذين ينتفعون بحكم الامتداد القانوني لعقد الايجار .

وحيث أن المعلن اليه عرض الأجرة على الطالب فرفضها الطالب لأنه غاصب ولا حق له فى شغل العين بأى وجه من الوجوه .

وإزاء الخطر والاستعجال فإنه يحق للطالب أن يطلب طرد المعلن اليه للغصب .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر ...... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبينة الحدود بصدر الصحيفة وإلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة.

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة مطالبة المعلن اليه بالريع (١) الذى يقابل انتفاعه بالعين بدون سند من عقد طوال فترة اغتصابه للعين .

ولأجل العلم .

---

(١) لا يصح أن يطالب الغاصب بأجرة لأن معنى ذلك الاعتراف به كمستأجر وإنما يطالب بالريع مقابل الانتفاع فى نطاق القواعد العامة فى القانون المدنى.

وغنى عن البيان أن هذه الدعوى تستند فى طلباتها الى القواعد العامة وليس الى قانون ايجار الأماكن ٧٧/٤٩ المعدل بالقانون ٨١/١٣٦ لأنها إذا رفعت استناداً الى أى نص من هذه القوانين فمعنى ذلك الاعتراف بالغاصب كمستأجر حيث أن هذه القوانين تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

صيغة رقم (٢٢٩)
دعوى طرد لعدم سداد فرق الأجرة
بناء على قرار لجنة تحديد الايجارات
مادة ١/٢٢ من قانون ٤٩/ ٧٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار مؤرخ.......... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالمنزل المملوك للطالب والكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها ....

وحيث أنه بتاريخ .... أصدرت لجنة تحديد الأجرة قراراً بزيادتها الى مبلغ .... وأصبح هذا القرار نهائياً بعدم الطعن عليه فى الميعاد المحدد (أو وتأيد قرار اللجنة بمقتضى الحكم رقم .... لسنة .... طعون ايجارات .... ولم يطعن على هذا الحكم بالاستئناف) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ١/٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المعدل بالقانون ١٩٨١/١٣٦ يلتزم المعلن اليه بأداء الفرق من تاريخ العقد مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها إلا أن المعلن اليه يصمم على سداد الأجرة قبل الزيادة ممتنعًا عن أداء هذه الزيادة وهو ما يحق معه للطالب أن يمتنع عن استلامها لمخالفتها للأجرة المحددة قانوناً .

وحيث أن الطالب أعذر المعلن اليه بسداد الأجرة مضافًا اليها القسط المستحق من فرق الأجرة عن المدة السابقة وقد مضى ميعاد الاعذار دون أن يمتثل المعلن اليه وإزاء الخطر الذى يتهدد مصالح الطالب فمن حقه أن يطلب طرده لعدم سداد الأجرة .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينُقل التكليف ثم يقُال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٠)
دعوى طرد لعدم سداد أجرة اتفاقية
مادة ١/١٤٧ مدنى والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ .... أجر الطالب للمعلن اليه ما هو شقة بالدور الثانى بالمنزل رقم .... بشارع .... قسم .... وتتكوّن من ثلاث حجرات وصالة بأجرة شهرية قدرها ....

وبتاريخ .... أبدى المعلن اليه رغبته فى هدم جدار البلكونة لتوسيع حجرات الشقة على أن تزداد الأجرة شهرياً بمقدار ....

وعلى أن يتحمل المعلن اليه وحده التكاليف مع تعهده بتسليم الشقة بحالتها للطالب إذا أراد انهاء العقد دون أن يعود على الطالب بشىء وقد تحرر اتفاق بكل ذلك وتم الحاقه بعقد الايجار المشار اليه .

ولكن بعد أن قام المعلن اليه بالتنفيذ فوجىء الطالب بأنه يعرض عليه الأجرة المنصوص عليها فى العقد دون الزيادة المتفق عليها مقابل التوسعة فرفض الطالب استلامها فقام المعلن اليه بعرضها على يد محضر ورفض الطالب أيضاً هذا العرض لأنه غير قانونى حيث يعرض أجرة أقل من المتفق عليه .

وحيث انه يستوى العرض الناقص للأجرة مع الامتناع عن سدادها وهو ما يحق معه للطالب ازاء الخطر الذى يتهدد مصالحه أن يلجأ الى القضاء المستعجل طالبًا الحكم بطرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة المتفق عليها فى العقد والاتفاق الملحق به والمكمل له .

ولما كان الطالب قد أنذر المعلن اليه على يد محضر بالسداد بتاريخ . . ..

أو .. ولما كان الطالب قد أرسل للمعلن اليه خطاباً مسجلاً بدون مظروف بتاريخ ....(١)

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

ينقل التكليف ثم يُقال ما يلى :

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .... وتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى استرداد الأجرة المتأخرة وحقه فى اتخاذ اجراءات الحجز التحفظى على منقولات المعلن اليه وفاء لهذه الأجرة .

ولأجل العلم .

---

(١) يتعيَن اعذار المستأجر قبل دعوى الطرد وإلا كانت غير مقبولة ، والاعذار كما يكون بانذار على يد محضر يجوز أن يكون بخطاب موصى عليه بدون مظروف -. ويجوز توقيع الحجز التحفظى على المنقولات الموجودة بالعين وذلك بموجب طلب على عريضة يقدم الى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى يقع فى دائرتها محل اقامة المدعى عليه وهو العين محل الدعوى .

صيغة رقم (٢٣١)
دعوى من حارس قضائى
بطرد مستأجر للتأخير فى سداد الأجرة
مادة ١٨ من القانون ١٣٦/ ٨١ والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/ ٧٧ ومادة ٧٢٩، ٧٣٠ من القانون المدنى

إنه فى يوم ....

تُنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤).

وأعلنته بالآتى

الطالب حارس قضائى على المنزل رقم.......... الكائن بجهة .... وذلك بموجب الحكم رقم .... لسنة .... مستعجل .... وقد أناط هذا الحكم بالطالب إدارة المنزل وتحصيل الريع حسبما جاء بمنطوقه المعلن لكافة المستأجرين ومنهم المعلن اليه الذى يستأجر الوحدة رقم .... بالدور .... من المنزل .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة منذ شهر بدون مسوغ قانونى فقام الطالب بانذاره على يد محضر بتاريخ .... ينبه عليه فيه بالوفاء بالأجرة إلا أنه لم يمتثل (١).

أو .. وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد قيمة-استهلاك المياه وعرض على الطالب أجرة ناقصة مع أن مقابل استهلاك المياه يأخذ حكم الأجرة ويعتبر عدم سدادها موجباً للاخلاء عملاً بنص المادة ٣٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وعلى ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض .

(الطعن المدنى رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ٨٨/١١/١٨ مجلة المحاماة عدد مارس وابريل ١٩٩٠ ص ١٢) .

---

(١) طبقًا للمواد ٥٦٢ مدنى و٥٨٦ و ١٨/ب من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ يتعيّن انذار المدين (المستأجر) بالوفاء قبل رفع الدعوى حتى ولو كانت مستعجلة وإلا تكون غير مقبولة .

وحيث أنه إزاء هذا الخطر المبرر للاستعجال يحق للطالب بصفته أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب طرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يُقال :

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب بصفته فى استئداء الأجرة المستأخرة والفوائد القانونية منذ تاريخ الانقطاع وحتى تاريخ الحكم فى الدعوى وما يستجد وحفظ سائر الحقوق الأخرى .

صيغة رقم (٢٣٢)
دعوى طرد شخص كان يقيم بالعين
على سبيل الضيافة (مادة ٤٥ مرافعات)

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه شقيق الطالب وكان الطالب قد استضافه فى شقته الكائنة بجهة .... وذلك لظروف اجتيازه أزمة ماليةوظروف التحاق ابنته (ابنة المعلن اليه) بإحدى المدارس القريبة من شقة الطالب وقد اشترط عليه ألا تتجاوز فترة الإستضافة للموسم الدراسى ٩١/٩٠ وقد وقع المعلن اليه مع الطالب تعهداً بذلك مؤرخاً .... إلا أنه بعد فوات الفترة المحددة وزوال أسباب الضيافة فقد رغب الطالب فى استعادة شقته وطالب المعلن اليه بذلك وديًا لكنه رفض مغادرة الشقة رغم أنه يحوز شقة أخرى خالية فى جهة .... بالعنوان عاليه الذى جرى اعلان هذه الصحيفة عليه وهوما يحق معه للطالب أن يعتصم بمظلة القانون ويلوذ بالقضاء المستعجل لتوافر الخطر المتمثل فى حرمانه من حق الانتفاع بالعين .

ومن نافلة القول أنه فى خصوصية هذه الدعوى لا محل لإعذار المعلن اليه بترك الشقة حيث أن اقامته بها ليست إلا على سبيل الضيافة فهو يقيم بلا أجر وبدون علاقة ايجارية من أى نوع وإنما كانت الاستضافة بحكم رابطة الدم التى تعتبر السبب فى تواجده بالشقة ووضع يده عليها تلك اليد التى أصبحت غاصبة لا عاصم لها من الطرد.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الشقة رقم .... الكائنة بالمنزل رقم .... شارع .... بجهة .... والزامه بتسليمها للطالب كأثر من آثار الطرد وكذا الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة . ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٣)
دعوى طرد عامل من مسكن شركة
بعد انتهاء عقد العمل[1]
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

تنقل الديباجة ويقالأن المدعى عليه يقيم غصباً .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عمل محدد المدة مؤرخ .... التحق المعلن اليه بالعمل فى الشركة التى يتولى الطالب رئاسة مجلس إدارتها وقد انتهت خدمة المعلن اليه بتاريخ .... ببلوغه سن التقاعد القانونية ، (أو بفصله من العمل .... أو لأى سبب آخر) .

وحيث أن المعلن اليه كان يقيم فى مساكن الشركة فى الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بجهة .... وهذه المساكن مخصصة للعاملين بالشركة حيث تنص اللائحة على التزام العامل بتسليم العين التى يشغلها بعد انتهاء عقده لأن هذه الميزة مقررة فقط للعاملين فى الخدمة وهى تعتبر جزءاً من الأجر فى صورة عينية ولاتوجد علاقة ايجارية بين الشركة والعاملين بها سيما وأن الالتزام بتدبير السكن لا يلزم به القانون الشركة نظراً لأنها ليست فى منطقة بعيدة عن العمران.

وحيث أن الطالب نبه على المعلن اليه باخلاء العين ولكنه لازال يضع يده عليها بلا سند وهو مايتحقق معه الخطر المبرر للاستعجال.

---

(١) هذه الدعوى ترفع فى نطاق القواعد العامة فى القانون المدنى لأن قانون ٤٩/٧٧ المعدل لا يسرى على مستأجرى المساكن التى يتم شغلها بسبب العمل =

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر ..... الخ

وذلك لكى يســمع الحكم بطرده من الـعين المبـيّنة الحـدود والمعـالم بصـدر هذه الصحـيفة والزامه بتسليمها للطالب خـالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

- (مادة ٢/١ منه) راجع كتابنا - الصيغ القانونية للدعاوى العمالية ١٩٩٩ .

ولهذا فإذا أشار رافع الدعوى الى قانون الايجارات فإن ذلك يعد اعترافًا منه بالعلاقة الايجارية فى نطاق أحكام القوانين الخاصة وبالتالى يصعب طرده كغاصب .

صيغة رقم (٢٣٤)
دعوى طرد بسبب الهلاك الكلى للعين
(مادة ٥٦٩ مدنى)

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب الشقة بالدور .... من المنزل رقم .... بشارع .... وحيث أنه بتاريخ .... صدر قرار بنزع ملكية المبنى والمبانى المجاورة للمنفعة العامة وذلك لهدمها جميعاً تمهيداً لاستكمال أعمال كوبرى الأنفاق وأصبح قرار نزع الملكية نهائياً مما تنفسخ معه عقود الايجار بقوة القانون عملاً بأحكام المادة ٥٦٩ مدنى .

أو أن المنزل أصيب بتصدع شديد نتيجة زلزال .... أو نتيجة لغارة جوية .... أو نتيجة حريق شب وأتى على الأدوار السفلى منه مما لم تعد معه باقى وحداته صالحة للسكنى .... أو أن جهة التنظيم أصدرت قراراً تأيد بحكم قضائى نهائى (يذُكر القرار والحكم) بإخلاء المبنى لأنه أيل للسقوط .. أو لصدور قرار من القائد العام للقوات المسلحة بالاستيلاء على المنطقة الموجودة بها العقار لصالح المجهود الحربى ورفض القضاء كافة الطعون على هذا القرار ... الخ (١).

ولما كان يحق للطالب أن يطلب الى القضاء المستعجل طرد المعلن اليه بسبب هلاك العين هلاكاً كلياً .

---

(١) يُلاحظ من الناحية العملية إن اخلاء المستاجر فى مثل هذه الأحوال يجرى بالقوة الجبرية وبالطريق الإدارى دون حاجة الى انتظار ان يستصدر المالك حكماً بالهدم – راجع المادتين ٦٤ و ٦٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... بنقل التكليف .... ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وللأسباب الواردة فيها ، والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٥)
دعوى طرد مستأجر أرض زراعية قام بتجريفها بالمخالفة للمادة ١٥٠ من قانون الزراعة رقم ٥٣/٦٦ المعدل بالقانون ١١٦/١٩٨٣

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .... أجر الطالب للمعلن اليه ٨ ط – ٤ فدان فى زمام .... محددة بالحدود الآتية (تذكر حدود الأرض– بحرى وقبلى وشرقى وغربى) .

وبتاريخ .... قام المعلن اليه بتجريف ثلاثة أفدنة من هذه الأرض مخالفاً بذلك المادة ١٥٠ من قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المضافة بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والمعاقب عليها بالمادة ١٥٤ من ذات القانون بعقوبة الجنحة ، وقد أبلغ الطالب الجهات المختصة حيث جرى التحقيق مع المعلن وقُيدت الأوراق برقم جنحة .... لسنة .... إلا أنه بعرض الموضوع على النيابة العامة أصدرت بتاريخ .... قراراً بألا وجه لإقامة الدعوى الجنائية ضد المعلن اليه للأسباب الواردة فى القرار .

وحيث أن قضاء النقض مستقر على أن القرارات الصادرة من النيابة بألا وجه لإقامة الدعوى وكذلك قرارات الحفظ لا تقيّد القضاء المدنى .

وإذ كان القضاء المستعجل فرعًا من القضاء المدنى وكانت المادة ١٥٠ من قانون الزراعة سالف الذكر تنص على انهاء عقد الايجار ورد الأرض الى المالك فى حالة التجريف بغير قصد الزراعة وبالمخافة لأحكام القانون .

وحيث أن استمرار وضع يد المعلن اليه على الأرض يشكل خطراً

على حقوق الطالب الأمر الذى ينعقد معه اختصاص القضاء المستعجل لدرء هذا الخطر باجراء عاجل يتمثل فى طرد المعلن اليه من الأرض عملاً بأحكام القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... يُنقل التكليف ثم يُضاف ما يلى :

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الأرض الزراعية المبيّنة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ.......... والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل الأتعاب وبدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٦)
دعوى طرد مستأجر لتغيير معالم العين
مادة ٥٨٠ مدنى و٤٥ مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

الطالب مالك للمنزل .... بشارع .... وبتاريخ .... أجر المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور .... بالمنزل المذكور بأجرة شهرية مقدارها .... جنيهاً بقصد استعماله سكناً خاصاً ونص فى العقد على أنه لا يجوز للمستأجر اجراء أحداث بالعين أو تغيير معالمها بدون موافقة المالك كتابة على ذلك.

وحيث أنه فى المدة من .... الى .... قام المعلن اليه بهدم ثلاثة جدران واقتطع جزءاً من الصالة الداخلية – وضمه لدورة المياه كما بنى (صندره) بالطوب وأدى ذلك الى تشقق بعض الكمرات وتصدع بعض الجدران وهو مادعا الطالب الى المبادرة باثبات هذه التغييرات الجوهرية فى العين بموجب القضية رقم .... مستعجل القاهرة حيث ثبت من تقرير الخبير المودع فيها أن هذه التغييرات والاحداثات التى أجراها المعلن اليه أضرت بالعقار وقد قام الطالب بانذار المعلن اليه بتاريخ .... على يد محضر بإعادة الحال الى ما كانت عليه لكنه لم يمتثل وإزاء الخطر المبرر للاستعجال وبدون التعرض لأصل النزاع أو موضوع الحق فإن الطالب يلجأ للقضاء المستعجل طالباً طرد المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من عين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويض على المعلن اليه وإعادة الحال الى ما كانت عليه بنفقات على حساب المعلن اليه ومع حفظ كافة الحقوق الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٧)
دعوى طرد مستأجر وحدة سكنية
امتنع عن الإخلاء
مادة ٥٠ رقم ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بعقد مؤرخ .... يستأجر المعلن اليه دكاناً فى العقار المملوك للطالب والذى لا يشمل سوى دكاكين ووحدات غير سكنية وقد حصل على موافقة الجهات المختصة بهدم المبنى لإعادة بنائه بشكل أوسع وقام بالتنبيه على المعلن اليه بالاخلاء بموجب خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (أو بمقتضى إقرار كتابى من المعلن اليه بالموافقة على الاخلاء) ، كما أن الطالب أدى للمعلن اليه التعويض المنصوص عليه بالمادة ٤٩/د من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (أو أن الطالب أودع مبلغ التعويض خزينة محكمة .... ايداعاً غير مشروط لصالح المعلن اليه) .

وحيث أنه قد مضت اكثر من ثلاثة أشهر على التنبيه على المعلن اليه ولكنه بقى فى العين فاضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم .... لسنة .... شمال القاهرة قضى فيها بالاخلاء ثم مضت ثلاثة أشهر على تاريخ النطق بالحكم وظل المعلن اليه متمسكاً بالعين رافضاً تنفيذ حكم الاخلاء .

وحيث أن الطالب أوفى بالتزاماته المقررة بالمادتين ٤٩ و ٥٠ من القانون وكان يحق له طبقًا للمادة ٥٠ من القانون رقم ٧٧/٤٩ والمادة ٤٥ مرافعات أن يستصدر حكماً من قاضى الأمور المستعجلة بطرد المعلن اليه .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وكذا المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٨)
دعوى مستعجلة بطرد مستأجر من أرض مرخص فى زراعتها زراعة واحدة فى السنة
مادة ٣٩ مكررًا من القانون ٦٧/ ١٩٧٥ بتنظيم العلاقة بين مستأجرى الأرض الزراعية ومالكيها

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .... أجر الطالب للمعلن اليه ثلاثة قراريط وستة أسهم فى حوض .... بجهة .... والمحددة بالحدود الآتية : الحد البحرى .... ، الحد القبلى .... ، الحد الشرقى .... ، الحد الغربى .... ، واتفق على أن تكون الإجارة لزرعة مخصوصة محددة بمحصول .... الشتوى .

وحيث أنه بعد أن انتهت الزرعة قام المعلن اليه بالحصاد وجمع المحصول فوجىء الطالب به يعيد حرث الأرض تمهيداً لزراعتها زرعة أخرى رغم أن العقد صريح فى تقرير التزام المعلن اليه بتسليم الطالب الأرض بعد انتهاء الزرعة المخصوصة المشار اليها .

وحيث أن المادة ٣٩ مكرراً من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ فى شأن تنظيم العلاقة بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكيها تقضى باختصاص القاضى الجزئى بوصفه قاضيًا للأمور المستعجلة بطرد المستأجر المرخص له فى زراعة الأرض زرعة واحدة فى السنة إذ لا يعد ذلك ايجاراً يخضع للامتداد القانونى ولا يكسب المستأجر حقاً فى البقاء فى الأرض المرخص له بزراعتها زرعة مخصوصة .

بنـاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يـسـمع الحكم بصـفـة مـسـتـعـجـلـة بطرده من الأرض المبيّنة الحدود بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كأثر من آثار الطرد خالية مما يشغلها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٩)

دعوى طرد من العين المفروشة بعد انتهاء العقد

مادة ٤٥ مرافعات ومادة ٣٩

و ٤٠ من قانون ٤٩/١٩٧٧[(١)]

ومادة ٩/١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه في يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... بموجب عقد ايجار وحدة مفروشة استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالدور .... من العقار رقم .... بشارع .... قصد استعمالها .... بأجرة شهرية قدرها .... ووقع المعلن اليه باستلام قائمة المنقولات المرفقة بالعقد وتعهد بالحفاظ عليها واستعمالها على الوجه المخصصة من أجله كما تعهد بردها سليمة صالحة للاستعمال بعد انتهاء العقد وأقر بأن يده على هذه المنقولات يد أمانة .

وحيث أن المدة المحددة للإجارة تنتهى فى (٢) .... وقد قام الطالب بإخطار المعلن اليه بعدم رغبته فى تجديد المدة وبانتهاء العقد

---

(١) حدد القرار الوزارى رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٨ المناطق التى يرخص فيها بالتأجير مفروش وكذا المصايف والمشاتى ونطاق هذا التأجير وذلك تطبيقاً لنص المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ راجع نصوص هذا القرار بموسوعة مصر الجزء السابع – عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ١٣٩ وما بعدها كما قضت محكمة النقض بأن المادة ٤٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تلزم المؤجر بعقد من عقود الايجار المفروش التى تبرم تطبيقًا لأحكام المادتين ٣٩ و٤٠ بقيد العقد لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ من ذات القانون على عدم القيد جزاء بعدم سماع دعوى المؤجر (نقض مدنى) جلسة ١٣/٦/١٩٨٤ مشار اليه فى المرجع السابق هامش (١) ص ١٤٥ و ١٤٦.

(٢) يتعيَّن التنبيه على المستأجر قبل الانهاء بخمسة عشر يوماً بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر وإلا اعتبرت الدعوى غير مقبولة .

وطلب تسليم العين والمنقولات وذلك بتاريخ .... إلا أن المعلن اليه لازال واضعًا يده على العين والمنقولات بلا سند من القانون أو العقد وإزاء الخطر والاستعجال المتمثل فى حرمان الطالب من الانتفاع بملكه سيما وأن يد الطالب أصبحت يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد مما يحق طرده بصفة مستعجلة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها هى والمنقولات الموضحة بالقائمة المرفقة بالعقد للطالب صالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وحقه فى اقامة الدعوى الجنائية قبل المعلن اليه فى حالة ثبوت فقد أو إتلاف المنقولات ومع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٠)
دعوى تمكين مستأجر من تنفيذ قرار التنظيم
مادة ٦٠ ق ٧٧/٤٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١)السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢)السيد/المهندس مدير الاسكان بمحافظة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٣) السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر الطالب الشقة رقم .... بالدور .... بالمنزل رقم .... بشارع .... المملوك للمعلن اليه الأول .

وحيث أنه فى الفترة من .... الى .... حدثت بعض التصدعات والتشققات بالمنزل وقامت الجهة المعلن اليها الثانية بمعاينة العقار وأمرت بتنكيسه تحت اشراف مهندس نقابى مختص وذلك بقرارها الصادر بتاريخ .... الرقيم ....

ولما كان من مصلحة الطالب سرعة اجراء هذا التنكيس وقد تقاعس المعلن اليه فى تنفيذ القرار مما يهدد العقار بالخطر وبالتالى يهدد حياة الطالب وأمواله الأمر الذى يحق له معه أن يقوم بتنفيذ قرار التنظيم طبقًا للمادة ٣/٦٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بنفقات على حساب

المعلن اليه الأول خصماً من الأجرة وقد اختصم الطالب المعلن اليهما الثانى والثالث بصفتهما ليكون الحكم صادراً فى مواجهتهما .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول بصفة مستعجلة فى مواجهة المعلن اليهما الثانى والثالث الحكم بتمكين الطالب من تنفيذ قرار التنظيم رقم .... الذى أصدره المعلن اليهما الثانى والثالث بتاريخ .... واجراء عمليات الاصلاح والتنكيس بالعقار المبيّن بصدر الصحيفة طبقًا لما ورد بهذا القرار وبالشروط المنوّه عنها فيه وذلك بمصروفات على حساب المعلن اليه الأول خصماً من الأجرة مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤١)
دعوى بتمكين المؤجر من إضافة
وحدات سكنية بملكه
مادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر المعلن اليه من الطالب الدور الأرضى بالعقار الكائن بشارع .... رقم .... قسم ....

وحيث أن المنزل ملحق به حديقة بالجهة البحرية مساحتها .... متراً مربعًا ونظراً لأن المعلن اليه يسكن بالطابق الأرضى فقد اعتبر الانتفاع بهذه الحديقة وقفاً عليه وحده خصوصاً وأن عقد الايجار قد مضى عليه أكثرمن عشرين عاماً إلا أن الطالب رغبة منه فى اضافة وحدات سكنية جديدة بجوار العقار على جزء من المساحة التى تشغلها الحديقة فقد حصل الطالب على رخصة من جهة التنظيم ببناء هذه الوحدات السكنية طبقًا للشروط والقواعد الموضحة بقوانين التنظيم .

ولما كان المعلن اليه يتعرض للطالب ويحاول منعه من البناء بزعم انه يستأجر الحديقة

وحيث أن المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

ولما كان يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء المستعجل لتمكينه من اضافة وحدات سكنية فى ملكه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف المشار اليه فى صيغة رقم (٢٤) ثم يُقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من اضافة الوحدات السكنية المرخص بها من جهة التنظيم وطبقًا للترخيص الصادر فى هذا الشأن وذلك على الجزء من الحديقة بعقار الطالب الموضح الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم (١) .

---

(١) قضت محكمة النقض بأن مؤدى نص المادة ٣٢ من القانون ٧٧/٤٩ أن المشرع استهدف علاج ازمة الاسكان بتشجيع الملاك على اقامة وحدات جديدة للسكن لا لأى غرض آخر استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالعين وملحقاتها اى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ومن حكم المادة ٢٨ من القانون ٧٧/٤٩ والتى لا تجيز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه او من أية ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة طابق أو اكثر فوق البناء القائم أو بالاضافة بانشاء مبان جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الايجار يحظر ذلك صراحة (نقض مدنى ٣٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/١ مجموعة المكتب الفنى) كما قضت بأن الحق المخوّل للمؤجر فى اقامة وحدات جديدة تخصص للسكن فى العقار المؤجر بالاضافة والتعلية ينبغى أن يقدر بقدره فلا يجاوز ما تستلزمه الاضافة أو التعلية ولا يحق استغلاله لاساءة استعمال الحق طبقاً للقواعد العامة (الطعن السابق) وحكمت محكمة النقض ايضاً بانه لما كان نص المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة إن كان لذلك محل «مؤداه أن المشرع استهدف بهذا الحكم ازالة أى اثر لشرط المنع من الاضافة أو التعلية إن ورد فى عقد الايجار ليبقى عقد الايجار فيما عدا ذلك باسطاً سلطانه على العلاقة بين المؤجر والمستأجر فتتحدد بجوهر ما انصب عليه العقد ، الحدود التى لا يجوز للمالك أن يلجأ اليها فيما يجريه من تعلية أو اضافة أما ما خرج عن هذه الحدود فلم تشمله الاجارة أو ما لا يقوم به عقد الايجار على استقلال لثانويته فى مثل ظروف التعاقد فهو ما جعله المشرع نطاقًا يجوز للمالك أن يجرى البناء فيه بقدر ما تقتضيه عمليات التعلية أو الاضافة غير مقيّد فى ذلك إلا بالقيود القانونية المقررة . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/٥/١٠ - المرجع السابق) .

صيغة رقم (٢٤٢)
دعوى من مؤجر بطلب توزيع
أعباء الترميم والصيانة
مادة ٨/٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ /..................... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... مستأجر الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... مستأجر الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... مستأجر الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بعقود إيجار محررة بتاريخ .... أجر الطالب للمعلن اليهم الشقق الموضحة ، قرين كل منهم وبأجرة شهرية قدرها .... للأول، وقدرها .... للثاني ، وقدرها .... للثالث .

وحيث أن المنزل فى حاجة الى اجراء بعض الترميمات وفقاً لما أثبته أهل الخبرة فى القضية رقم .... لسنة .... والتى أصبح لحكم فيها نهائياً .

أو .. طبقاً للقرار النهائى الصادر من جهة التنظيم المؤرخ .... كما أن تكلفة هذه الترميمات طبقًا للحكم أو القرار المشار اليه هى مبلغ .... ويتم انجازها فى بحر ثلاثة أشهر .

وحيث أن المادة ٩ فقرة ٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « إذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين فيما بينهم يجوز لأى منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل » .

وإذ كان يحق للطالب امتثالاً لحكم هذا النص أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب توزيع أعباء الترميم والصيانة على شاغلى وحدات العقار وهم المعلن اليهم مع استعداد الطالب للاسهام فى هذه التكاليف حسبما يقضى بذلك الحكم وازاء الخطر الذى يتهدد العقار فى حالة التقاعس عن اجراء الترميم وهو ما يبرر الاستعجال طبقًا للمادة ٤٥ مرافعات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعهم الحكم بصفة مستعجلة بتوزيع تكاليف ترميم وصيانة العقار الموضح المعالم بصدر هذه الصحيفة بين الطالب والمعلن اليهم وتحديد نصيب كل منهم فى هذه التكاليف مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب الى نفقات الصيانة الموزعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٣)
دعوى من مالك بطلب إثبات حالة عقار
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....
(تنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك العقار الكائن بشارع .... رقم .... ، والمعلن اليه يمتلك العقار المجاور الكائن برقم ....بنفس الشارع .

وحيث أنه بتاريخ .... فوجىء المعلن اليه بحضور بعض الأشخاص ووضعوا بعض المعدات أمام عقار الطالب وحوله وقاموا بأعمال الدق والحفر وبالتحرى تبيّن أن المعلن اليه هو الذى أحضرهم بحجة إجراء بعض الترميمات فى عقاره المجاور لعقار الطالب، إلا أنه حدث تشقق طولى فى جدار العقار الذى يمتلكه الطالب ، كما حدثت بعض التصدعات نتيجة الأعمال التى قام بها هؤلاء الأشخاص لحساب المعلن اليه ولعدم اتخاذه اجراءات الحيطة اللازمة للحفاظ على الأرواح والممتلكات ومنها العقارات المجاورة .

وحيث أن الطالب يزمع اقامة دعوى تعويض عن الأضرار التى أصابت عقاره وكان يخشى من ضياع معالم هذه الواقعة التى ستكون محل نزاع امام القضاء ويحتمل ضياع حق الطالب بضياع آثار هذه الواقعة المراد اثباتها إذا ما تُركت وشأنها وهو ما يحق معه للطالب وعملاً بنص المادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات أن يطلب اثبات حالة العقار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ (ينُقل التكليف) ثم يقُال ..

وذلك لكى يسمع الحكم سدب مكتب خبراء وزارة العدل لكى ينتدب أحد خبرائه (أو لندب خبير من الجدول) للانتقال الى العقار المملوك للطالب والمحدد الحدود والمعالم بصدر الصحيفة لاثبات حالته وما به من تلفيات وشقوق وتصدعات وسببها وتاريخ حدوثها والتكاليف اللازمة لاصلاحها وترميمها واعادتها الى حالتها الأصلية والمدة اللازمة مع ابقاء الفصل فى المصروفات (١) .

ولأجل العلم.

---

(١) لا يفصل القاضى المستعجل فى مصروفات دعوى اثبات الحالة وإنما يبقى الفصل فيها لمحكمة الموضوع لأن الزام الخصم بالمصروفات يتضمن مساساً بأصل الحق إذ قد يحكم له أو عليه وعلى هذا فإن القاضى المستعجل إذا حكم بعدم الاختصاص نوعياً فى دعوى اثبات الحالة إذا كان رافعها قد طلب فى الصحيفة الزام خصمه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة فإنه لا يكون قد أخطأ القانون ويكون قضاؤه صحيحاً متفقاً وأحكامه

ملاحظات :

(أ) نصت المادة ١٣٣ من قانون الاثبات على أنه « يجوز لمن يخشى ضياع معالم واقعة يحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء أن يطلب فى مواجهة ذوى الشأن وبالطرق المعتادة من قاضى الأمور المستعجلة الانتقال للمعاينة وتراعى فى هذه الحالة الأحكام المبيّنة فى المواد السابقة » .

وتنص المادة ١٣٤ من ذات القانون على أنه «يجوز للقاضى فى الحالة المبيّنة فى المادة السابقة أن يندب أحد الخبراء للانتقال والمعاينة وسماع الشهود بغير حلف يمين وعندئذ يكون عليه أن يعيّن جلسة لسماع ملاحظات الخصوم على تقرير الخبير وأعماله . وتتبع القواعد المنصوص عليها فى الباب الخاص بالخبرة » .

(ب)من هذه النصوص يتضح أن دعوى اثبات الحالة شأنها شأن أى دعوى مستعجلة يشترط لقبولها أن تتوافر حالة الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ويتوافر الاستعجال فيها إذا كان الاجراء المقصود منه منع ضررمحدق قد يتعذر تداركه مستقبلاً وذلك باثبات حق يحتمل ضياعه إذا ترك وشأنه أو تأكيد معالم طالت أو قصرت قد تتغيّر مع الزمن ويضيع كل أو بعض آثارهاإذا ما نُظرت الدعوى أمام القضاء العادى وقد تكون الحالة لا تتغيّر بمضى الزمن ولكن تركها قد يلحق ضرراً بصاحب الشأن ففى هذه الحالة يعتبر الاستعجال متوفراً .

والأصل فى دعوى اثبات الحالة ان القاضى المستعجل ينتقل للمعاينة والاستثناء هو احالتها الى مكتب خبراء وزارة العدل أو أحد خبراء الجدول .

صيغة رقم (٢٤٤)

دعوى من مستأجر بطلب إثبات حالة شقة

مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم .... (تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ ... (ثابت التاريخ ....) (١) (أو غير ثابت التاريخ) استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... بجهة .... واتفق فى العقد على أن يتسلم الطالب الشقة كاملة المنافع والمرافق وصالحة للاستعمال فى موعد أقصاه ....

وحيث أن الموعد المذكور قد حل دون أن للطالب الشقة موضوع العقد ثم فوجىء الطالب بأن المعلن اليه يعرض عليه تسليمه الشقة

---

(١) هذا إذا كان المستأجر قد اثبت تاريخه فى مأمورية الشهر العقارى - وقد نصت المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة - ونصت الفقرة الأخيرة من المادة على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات .

ومعنى ذلك أن هذه الرخصة مقررة للمستأجر وحده فلا يجوز للمؤجر أن يثبت العقد إلا بالكتابة ومن هنا تبدو فائدة اثبات تاريخ عقد الايجار .

وقد حكمت محكمة النقض بأنه لئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٣/٢٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ - للمستأجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات إلا ان مجال ذلك الا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم (نقض مدنى ١٩٨٢/٤/٨ - مشار اليه فى موسوعة مصر للتشريع والقضاء ، عبد المنعم حسنى ، الجزء السابع ص ١٢٥ هامش (١) .

بدون أبواب أو شبابيك أو توصيلات كهربائية أو صحية (أى غير مشطبة) وقد اضطر الطالب الى استلام الشقة تحت ضغط الحاجة ولظروفه الصعبة على أن يتولى تكملة الأعمال الناقصة فيها بنفقات على حساب المعلن اليه وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت حالة الشقة حالياً عملاً بالمادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات حيث أن هذه الواقعة ستكون محل بحث القضاء الموضوعى بطبيعة الحال سواء فى مجال المطالبة بالمبالغ التى أُنفقت على التشطيب أو فيما يتعلق بحق الطالب فى خصم هذه المبالغ من الأجرة مستقبلاً (١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بندب خبير الجدول صاحب الدور .... أو ندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى يعهد الى أحد خبرائه بالانتقال لاثبات حالة الشقة الموضحة الحدود والمعالم بصلب الصحيفة لبيان ما تم فيها من أعمال وقيمة الأعمال الناقصة والمدة اللازمة لتشطيبها وجعلها صالحة لاستعمال ونفقات هذه الأعمال طبقاً للثابت بعقد الايجار المحرر بين الطالب والمعلن اليه مع ارجاء الفصل فى المصروفات ومع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبها .

ولأجل العلم .

---

(١) قضى بندب خبير هندسى لمعاينة الشقة استئجار الطالب واثبات الأعمال التى قام بها الطالب وقيمتها وكذا بيان الأعمال التى تلزم إعداد الشقة للسكنى وقيمتها والمدة التى تستلزمها وذلك لتوافر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق (الدعوى رقم ٨١ لسنة ١٩٨٣ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٣/٤/٩) راجع المبادئ القضائية فى القضاء المستعجل للمستشار . مصطفى هرجة – طبعة ١٩٩٤ ص ٧٦) كما حكم بأنه لا يجوز ندب خبير لاثبات حالة عقار كبديل لأعمال اللجان الادارية – القضية رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٢/١١/٢٢ المرجع السابق ص ٧٨ و٧٩).

صيغة رقم (٢٤٥)
دعوى حراسة على مصعد منزل
مادة ٤٥ مرافعات ومادتان ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى
والمادة ٢٨/١ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه فى يوم .... (تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... الكائن بجهة .... وقد نص البند ...... من العقد على حق الطالب فى الانتفاع بالمصعد . (أو يُقال ... ولم يشر عقد الايجار الى طريق الانتفاع بالمصعد) وبتاريخ .... تعطل المصعد ولازال متعطلاً حتى الآن وقد فشلت الاتصالات الودية مع المعلن اليه وصولاً لإصلاح المصعد وإعادة تشغيله مما حدا بالطالب الى تحرير محضر رقم .... بشرطة .... كما قام الطالب بإنذار المعلن اليه على يد محضر بتاريخ .... لكى يسجل عليه تقاعسه ومع ذلك لم يمتثل لحكم القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ بشأن المصاعد الكهربائية والذى يلزمه بموالاة صيانة المصعد كما خالف حكم المادة ٢٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أنه : « لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها » .

وحيث أن استمرار هذا الوضع يشكل ضرراً على الطالب الذى يقطن فى الدور الثامن كما يشكل ضرراً لأسرته والمترددين عليه وهو ما يحفز الى الالتجاء للقضاء المستعجل عملاً بالمادة ٤٥ مرافعات والمادتين ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى والمادة ٢٨/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك لدرء هذا الخطر باجراء وقتى لا يمس أصل الحق وهو فرض الحراسة القضائية على المصعد لاصلاحه وإعادة تشغيله (١).

---

(١) إذا صدر الحكم بفرض الحراسة فإنه يمكن للمستأجر المدعى أن يعلن به =

بنـاء عليــه

أنا المحضـر سـالف الذكر أعلنت المعلن اليـه .... يُنقل التكليف ثم يُقال ..

وذلك لكى يسـمع الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على مصعد المنزل الموضح المعالم بصدر هذه الصحيفة وتعيين الطالب حارسًا عليه بدون أجر لاستلامه واصلاحه واعادة تشغيله وموالاة صيانته الدورية على أن تستوفى النفقات من الأجرة المستحقة واحتياطيًا تعيين حارس من الجدول لأداء ذات المأمورية مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

ولأجل العلم .

- باقى المستأجرين الذين ينتفعون بالمصعد للحجز تحت يدهم على الأجرة واستئدائها منه لمواجهة نفقات الاصلاح والصيانة ، ومن الأفضل اختصامهم فى الدعوى حتى يكون حكم الحراسة ملزمًا لهم وحتى يكون سداد الأجرة للحارس مبرئًا لذمتهم .

صيغة رقم (٢٤٦)
دعوى تمكين المستأجر من العودة لشغل وحدته إذا لم يتم الهدم خلال ثلاثة شهور
مادة ٥٢ من ق ٤٩/٧٧

إنه فى يوم .... (تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ......... استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بجهة .... وبتاريخ .... حصل المعلن اليه على قرار نهائى من لجنة الاسكان بالوحدة المحلية بجهة .... بهدم العقار حتى سطح الأرض أو ... حصل على حكم نهائى فى القضية رقم .... لسنة .... بهدم العقار وقد حدد القرار (أو الحكم) الفترة الواجب اتمام الهدم فيها بثلاثة شهور .

وبناء على ذلك قامت الجهة الادارية باخلاء السكان ومنهم الطالب إلا أن المعلن اليه لم يقم بهدم المنزل رغم مضى أكثر من ثلاثة أشهر على القرار وبالتالى انتهاء المهلة المحددة لاجراء الهدم .

وحيث أن المادة ٥٢ من القانون رقم ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « على المالك وخلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ الهدم فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضىَ الأمور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً » .

وحيث أن عودة الطالب للعين التى كان يستأجرها ليست مستحيلة طبقًا للثابت من ظاهر المستندات التى سيتقدم بها الطالب والتى تثبت أن العقار لازال قائماً ولم يجر هدمه .

بناء عليه

وذلك لسماعه الحكم بتمكين الطالب من العودة الى العين التى كان يشغلها والموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة . ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٧)
استئناف حكم طرد مستعجل صادر بالطرد

إنه فى يوم ......كطلب السيد/ ...... المقيم / ...... ومحله المختار : مكتب ......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت إلى حيث يقيم : السيد/ ...... المقيم ...... مخاطباً مع .

وأعلنته بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة ..,... فى القضية رقم ...... لسنة ...... مستعجل اسكندرية والقاضى منطوقه بما يلى «حكمت المحكمة فى مادة مستعجلة أولاً – بطرد المدعى عليه من الشقة رقم ٥ المبينة بالصحيفة موضوع هذه الدعوى وبعقد الايجار المؤرخ ١٣/٤/١٩٧٩ وتسليمها للمدعى خالية وما يشغلها مع الزام المدعى عليه المصروفات وعشرة جنيهات أتعاب محاماة ، ثانياً – وفى الدعوى المقامة من المدعى ضد المدعى عليه بطرده من المخزن بعدم اختصاص المحكمة نوعيًا بنظرها وألزمته المصروفات وعشرة جنيهات أتعاب محاماة .

الوقائع

أقام المعلن إليه الدعوى رقم ...... سنة ...... مستعجل اسكندرية زعم فيها إن الطالب يمتنع عن سداد الأجرة للشقة والجاراج اللذين يستأجرهما فى المنزل المملوك للمعلن إليه ، وفوجئ الطالب بحجز الدعوى للحكم قبل أن يقدم مستنداته التى تفيد سداد الأجرة فتقدم بطلب فتح باب المرافعة أرفق فيه صوراً لهذه المستندات إلا أن المحكمة رفضت اجابت وحكمت بحكمها المعيب الذى خرج على المألوف وأخطأ القانون .

أسباب الاستئناف

أولاً : تقوم فكرة القضاء فى المجتمع على مبدأ اقامة العدل بين الناس إذ ليس الهدف مجرد اصدار أحكام حتى يمكن القول بأن القاضى أدى دوره ، وفى الاستئناف الماثل خرج الحكم المطعون عليه على هذه المبادئ وعلى عرف التقاضى إذ المقرر قانوناً إن الطرد لعدم سداد الأجرة لابد فيه من التحقق من أن المستأجر ممتنع فعلاً عن السداد ، وفى مفردات الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه لم تمكن المحكمة الطالب من ايداع مستنداته فكان المدعى يقف وحده فى حلبة النزاع وكان من الطبيعى أن يحكم بالطرد .

ثانياً : هناك فرق بين العجلة والاستعجال ، فالقضية المطعون فى حكمها حجزت من أول يوم فى الموسم القضائى (٧ أكتوبر ٨٦) فقدم الطالب طلبًا بفتح باب المرافعة لإيداع مستندات السداد السابقة على رفع الدعوى وهى انذارات عرض الأجرة ومحاضر الايداع وصور المستندات السابقة وقرار لجنة الايجارات تؤكد جدية العرض وإنه حقيقى وخال من النزاع ولم تجب المحكمة على طلب فتح باب المرافعة عبارة «ارفاق» ولم تلتفت للمستندات وكان على المحكمة ان تترخص فى اجابة الخصم لفتح باب المرافعة أو عدم اجابته ، ولكن الصحيح أيضاً أن المشرع أتاح للقاضى أن يأمر بفتح باب المرافعة إذا وجد أنه يستند إلى أسباب جدية ، ولا توجد جدية أكثر من أن الطالب قد سدد الأجرة التى هى أساس دعوى الطرد .

ثالثًا : إنه لا يعقل أن يكون الطالب وهو مهندس مدير قطاع بشركة قطاع عام ، من السذاجة بحيث يمتنع عن سداد أجرة الأعيان التى يشغلها أو يتقاعس عن السداد حتى يطرد لهذا السبب ، ولذلك فقد شرح فى طلب فتح باب المرافعة إن الدعوى كيدية وإن سببها إن المدعى عليه فيها (المالك) يريد أجرة للجاراج أكثر من المتفق عليه وإن هناك دعوى موضوعية مرفوعة برقم ٦٧٣ سنة ٨٦م . ك اسكندرية بالنسبة للجاراج وإن المالك بادر برفع دعوى الطرد المستعجلة لمجرد الكيد ليس إلا .

رابعـًا : من المقـرر أن الاسـتـئناف يطرح الـدعـوى من جـديد بما تنطوى عليه من دفاع ودفوع وإذا كانت القاعدة إنه يمتنع طرد المستأجر بسبب عدم سـداد الأجرة إذا قـام بالسداد حـتى اجـراء التنفيذ فمـا بالنا والطالب قـد سـدد فـى تواريخ سـابقـة على رفع الدعـوى الصـادر فـيـهـا الحكم المطعون فيه .

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التى سيبديها الطالب بجلسات المرافعة .

أنا المحـضـر سـالف الـذكر أعلـنت المعلن إليـهـا بصـورة من هذه الصحيفة وكلفتـه الحضور أمـام محكمة اسكندرية الابـتدائية الدائرة (......) مستعجل مستأنف الكائنة بسراى الحقانية بالمنشية بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يـوم ...... الموافق ...... لكى يسمع الحكم بقبول هذا الاسـتئناف شكلاً وفى الموضـوع بالـغاء الحكم المستأنف فـيمـا قـضى به من طرد الطالب من الشـقة المبينة بالصـحيفة والعقـد ، والحكم بعدم اختـصـاص القضـاء المستعجل نوعـيـاً بنظر الدعوى مع الزام المعلن إليه المصروفات وأتعاب المحاماة على الدرجتين .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٢٤٨)

استئناف حكم طرد مستعجل صادر بعدم الاختصاص
مواد ٢١١ و ٢٢٠ و ٢/٢٢٧ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطبا مع ....

وأعلنته بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة .... مستعجل القاهرة والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة ..

فى مادة مستعجلة بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ .... مقابل أتعاب المحاماة » .

الموضوع

أقام الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... مستعجل القاهرة طلب فى ختامها الحكم بطرد المعلن اليه من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وبجلسة .... أصدرت محكمة أول درجة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو قضاء معيب لم يصادف صحيح القانون وخرج على المألوف والطالب يستأنفه للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ فى فهم القانون :

لم تعمل محكمة اول درجة نصوص القانون بفهمها وتأويلها الصحيح آية ذلك ان المشرع نص فى المادة .... على الاستعجال (كأن تكون حالة الاستعجال واردة بنص صريح فى القانون كما فى دعوى اثبات الحالة أو طلب سماع شاهد ... الخ) فالقاضى المستعجل يكون مختصاً بصريح النص وليس بمقتضى القواعد العامة وقد خرج الحكم المطعون فيه عن هذه القاعدة القانونية ... الخ .

ثانيًا : الخطأ فى التكييف :

سرد الحكم المطعون فيه نص المادة .... ثم نقل فقرات من مرجع فقهى جاء من بينها .... الخ . ولكن المحكمة حين انزلت حكم القانون ورأى الفقه الذى نقلته بنفسها على وقائع الدعوى جنحت جنوحاً غير معهود فى الأحكام حيث بنت قضاءها على أوجه مغايرة لما استخلصته .

ثالثًا : القصور فى التسبيب :

ركن الحكم المطعون فيه الى مستندات مصطنعة (أو صور مستندات من صنع الخصوم) كان من بينها .... فجاء حكمها قاصر البيان قصوراً يعيبه .

رابعًا : الاخلال بحق الدفاع :

التفت الحكم المطعون فيه عن بعض الطلبات الهامة التى أبداها الدفاع ومن هذه القبيل .... ولو كان الحكم قد أجاب الدفاع الى هذه الطلبات لكان قد تغيّر وجه الرأى فى الدعوى .

خامسًا : الحكم بالعلم العام فى مجال واقعة تتعلق بالعلم الخاص :

المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه وإن كانت هى الخبير الأعلى إلا انها قضت بعلمها دون دليل فى واقعة خاصة وهى .... ولا يسوغ الحكم بالعلم العام فى مجال واقعة تتعلق بالعلم الخاص .

فلهـذه الأسباب

أنا المحـضـــر ســالف الذكـر أعـلنت المعـلن اليـه بصــورة من هذه الصـحـيفـة وكلفـتـه الحـضـور أمـام مـحكمـة .... الدائرة.......... المدنية المستأنفة المستعجلة بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتـداء من السـاعـة الثـامنة والنصف من صـبـاح يوم .... الموافـق .... لكى يسمع الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضـوع بالغـاء حكم مـحكمة أول درجـة وباختـصـاص القضـاء المسـتعـجل بنظر الدعـوى والحكم بالطلبات الواردة فـيـها مع الزام المعلن اليه المصروفـات ومقابل الأتعاب على الدرجتين .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجل العلم .

ملحـوظة : يتعـيّن اختـصام كل من كـان خصـمـاً فى الدعـوى أمام مـحكمـة أول درجـة كـمـا أنـه يمكن الأخـذ ببـعض هذه الأسـبـاب دون البعض حسب طبيعة الدعوى – وميعـاد الاستئناف خمسة عشر يوماً (م ٢٢٧ من قانون المرافعات) .

صيغة رقم (٢٤٩)
اشكال من الغير فى حكم اخلاء عين
مادة ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

(الملتزم فى السند التنفيذى)

٣) السيد/ .... محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى[١]

بتاريخ.......... حصل المعلن اليه الأول على حكم فى القضية رقم .... لسنة .... قضى باخلاء المعلن اليه الثانى من الشقة رقم .... بجهة ....

---

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه ان يبيّن أوجه الضرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جدية لا يحوطها أدنى شك ، كما يجب اختصام الملتزم فى السند التنفيذى كما فى هذه الصيغة فإذا أغفل الغير المستشكل اختصامه تعيّن على المحكمة التأجيل لإدخاله – وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة ٣١٢/ ٣ مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يؤثر فى حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بالطالب وذلك لأنه (يجب ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر من تنفيذه بالنسبة للغير كأن يكون للمستشكل حقوق على العين المراد التنفيذ عليها)

وحيث أن الطالب من الغير ولم يكن طرفًا فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه لأن الأحكام كالعقود لا تلزم سوى أطرافها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية بصفته قاضياً للتنفيذ لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم فى مادة تنفيذ وقتية بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٠)
إشكال من مستأجر أرض زراعية فى تنفيذ حكم اخلاء أرض زراعية
مادتان ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كلٍ من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع .... (الصادر لصالحه الحكم)

٢) السيد/ محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع .... (المحكمة الواقع بدائرتها الأرض الزراعية)

٣) السيد/ رئيس مجلس إدارة الجمعية الزراعية بجهة .... بصفته ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ ../../... صدر لصالح المعلن اليه الأول الحكم رقم .... لسنة .... مدنى جزئى .... قضى بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطالب والزام الطالب بإخلاء الأرض المؤجرة .

وحيث أنه يحق للطالب أن يستشكل فى التنفيذ لوجود أسباب لاحقة على صدور الحكم (١).

---

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الملتزم فى السند التنفيذى أى الصادر ضده الحكم فإنه لا يجوز له الاستشكال فيه إلا لأسباب لاحقة لصدوره فإذا كانت أسباب الاشكال سابقة على صدور الحكم المستشكل فيه فإنه يفترض أنها قد اندرجت ضمن الدفوع والدفاع فى الدعوى سواء دفع بها أو لم يدفع – ويلزم الا يكون التنفيذ قد تم حتى يمكن قبول الاشكال كاجراء وقتى يراد به وقف التنفيذ .

أسباب الاستشكال

أولا : إنه بعد صدور الحكم تصالح الطالب من المعلن اليه الأول بموجب محضر رسمى محرر لدى المعلن اليه الثالث وتنازل عن تنفيذ الحكم بعد أن تسلم الأجرة المتأخرة وملحقاتها وفوائدها .

ثانيًا : .... تذكر اى أسباب لاحقة كأن يظهر مستند جديد يكون من شأن تقديمه الى محكمة الاشكال أن يثبت دفاعاً أو دفعاً لاحقاً للحكم .

وحيث أن الغرض من اختصام المعلن اليه الثانى هو ايقاف التنفيذ ريثما يفصل فى هذا الاشكال وكان سبب اختصام الثالث أنه صاحب صفة فى اثبات عقود الايجار وفسخها وتعديلها كما وأنه سوف يبرز محضر الصلح اللاحق المشار اليه بصلب الصحيفة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية كقاضى أمور مستعجلة وتنفيذ بجلستها العلنية المنعقدة بسراى المحكمة بجهة .... ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه والزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥١)
إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إخلاء أرض زراعية
مادتان ٣١٢ مرافعات(١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....
(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....
(الملتزم فى السند التنفيذى)

٣) السيد/ محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع ....

٤) السيد/ رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .... ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى(٢)

بتاريخ ../../.... حصل المعلن اليه الأول على جكم فى القضية رقم .... لسنة .... جزئى .... قضى بإخلاء المعلن اليه الثانى من الأرض الزراعية المؤجرة والكائنة بجهة ....

---

(١) الاشكال من الملتزم أو من الغير ليس له ميعاد .

(٢) إذا كان الاشكال مرفوعًا من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه أن يبيّن أوجه الضرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جدية لا يحوطها أدنى شك ، كما يجب اختصام الملتزم فى السند التنفيذى كما فى هذه الصيغة فإذا أغفل الغير الذى يستشكل أن يختصم الملتزم تعيّن على المحكمة التأجيل لإدخاله وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة ٣١٢ / ٣ مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يمس حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بمصالحه ذلك أن الأرض مؤجرة للطالب بموجب .... وهو تاريخ سابق على العقد سند حكم الإخلاء المستشكل فيه .... الخ (لا بد من ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر ن تنفيذه بالنسبة للغير المستشكل كأن تكون له حقوق على الأرض أو غير ذلك من الأسباب) .

وحيث أن الطالب من الغير ولم يكن طرفًا فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه هذا الحكم لأن الأحكام كالعقود لا تُلزم سوى أطرافها .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية بصفته قاضى تنفيذ المحكمة الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... لكى يسمعوا الحكم فى مادة تنفيذ وقتية بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر الصحيفة والزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٢)

إشكال فى بيع أدوات زراعية محجوز عليها إدارياً

مادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / .... المحامى بــجهة.........

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى :

١) السـيد/وزير المالية بصـفته ويعلـن بهيئـة قضـايا الدولة بجهـة .... متخاطباً مع ....

٢) السـيد/مـحـافظ .... بصـفـتـه ويعلـن بهيئـة قضـايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

٣) السـيد/ مـدير مصـلحة الضـرائب العـقارية بصفته ويعلن بهـيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتـاريخ ../ ../ .... أوقع المعلن اليه الثـالث حـجـزاً إدارياً تنفيـذياً على بعض الأدوات الـزراعـيـة المـملـوكـة للطالـب والموجـودة بأرض الـزراعــة الكائن مـقرهـا بجـهة .... وفـاء لمبلغ .... قـيمـة فـرق ضـريبـة عقـارية إضـافـية مـقداها .... جنيـه وهـذه الأشـيـاء التى توقع علـيـها الحـجز الإدارى هى (تذكر الأشياء المحجوز عليـها حسبما جاء بمـحضـر الحـجز) .

وحـيث أن الـحـجـز الإدارى المشـار اليـه قـد وقـع باطلاً لانعـدام سـنده ومن ثم فإن مـيعـاد البيع المحـدد يكون بدوره باطلاً ومن حق الطالب أن يستشكل فيه على التفصيل التالى :

أسباب الإشكال

أولاً : إنه عملاً بنص المادة الأولى من قانون الحجز الادارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ لا يجوز الحجز الادارى إلا استيفاء لحق محقق الوجود ومعيّن المقدار وحال الأداء كما استقر على ذلك قضاء محكمة النقض فإذا لم تتوافر هذه الشروط وقع الحجز باطلاً وبطلت الاجراءات التالية له ، والثابت من المستندات الموجودة تحت يد الطالب أن الجهة الادارية الحاجزة الممثلة فى المعلن اليه الثالث لا تداين الطالب بأى دين حيث زعمت هذه الجهة أنها تستحق ضريبة عقارية إضافية بأربعين فى المائة من قيمة الزيادة فى الأجرة القانونية للأرض بزعم انها مزروعة حدائق (أو مرز) أو (نباتات مستديمة) طبقًا للمادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وحقيقة الحال أن أرض الطالب ليست مزروعة حدائق وهو واقع يسهل التحقق منه بالمعاينة على الطبيعة وبالتالى فلا يوجد أى أساس قانونى يساند الجهة الحاجزة .

ثانيًا : إن الأصل فى التشريعات الضريبية أنها تسرى بأثر فورى حيث يحظر الدستور سريانها بأثر رجعى وقد خالفت الجهة الحاجزة هذا المبدأ الدستورى المستقر فزعمت أن أرض الطالب تسرى عليها الضريبة العقارية الاضافية بالنسبة المشار اليها بالمادة ٣٣ مكرراً سالفة الذكر حتى ولو لم تكن الأرض مزروعة حدائق أو موز أو نباتات مستديمة وقت ربط الضريبة على اعتبار أنها كانت كذلك فى دورات زراعية سابقة وهو منطق من شأنه إهدار الحقوق لأنه يطبق الضريبة بأثر رجعى الأمر الغير جائز لا دستورياً ولا قانوناً .

ثالثًا : إنه حتى لو سلمنا جدلاً – والجدل لا يقوم به حكم – بأن الجهة الادارية الحاجزة لها حق فى تحصيل هذه الضريبة فإن هذا الحق يكون قد سقط بالتقادم الخمسى .

رابعًا : أن الحجز تم بناء على أمر صادر بتاريخ ../ ../ .... من رئيس مأمورية الضرائب العقارية بجهة .... وذلك بالمخالفة لنص

المادة الثانية من قانون الحجز الادارى التى توجب بأن يكون أمر الحجز مكتوباً وصادراً من الممثل القانونى للشخص الاعتبارى .

خامساً : أن بعض الأشياء المحجوز عليها من الأموال التى لا يجوز التنفيذ عليها طبقاً لأحكام قانون المرافعات وقوانين الايجارات ومن هذا القبيل الأشياء والأدوات اللازمة لمباشرة النشاط الزراعى .

سادساً : إن الدين المحجوز عليه دين متنازع فيه وليس حقيقياً ولا ثابتاً أو معلوماً ولم تتح للطالب فرصة مناقشته أو الاعتراض عليه أو تقديم دفاعه ومستنداته نظراً لفجائية توقيع الحجز .

سابعاً : أنه لما كان من المقرر وعملاً بنص المادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى والمستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٢ التى تنص على أنه يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة اجراءات الحجز أو باسترداد الأشياء المحجوزة وقف اجراءات الحجز والبيع الاداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع .

بناء عليه

فلهذه الأسباب وللأسباب الأخرى التى قد يرى الطالب ابداءها بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية بهيئة قاضى تنفيذ (الدائرة) .... الكائن مقرها .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم فى مادة تنفيذ وبصفة مستعجلة بقبول هذا الاشكال شكلاً لرفعه قبل تمام اجراءات البيع وفى الموضوع بوقف البيع المحدد له تاريخ ../ ../ ... الى أن يفصل نهائياً فى الدعوى الموضوعية رقم .... لسنة .... المرفوعة بشأن المنازعة فى أصل الدين مع الزامهم المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٣)
دعوى من مستأجر بطلب تسليم
عين مؤجرة وملحقاتها
مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٥/١٣ من قانون٤٩/٧٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار ثابت التاريخ برقم .... فى مأمورية الشهر العقارى بجهة .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو .... بأجرة شهرية قدرها .... واتفق على أن يتسلم الطالب العين المتعاقد عليها فى موعد أقصاه ....

وحيث أن موعد التسليم قد حل دون أن ينفذ المعلن اليه التزامه رغم أن العين وملحقاتها قد تم تشطيبها وأصبحت صالحة للاستعمال.

ولما كانت المادة ٦٤٥ مدنى تنص على أن: «يلتزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أُعدت له من المنفعة وفقًا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » . كما أن المادة ٥/١٣ من القانون ٤٩/١٩٧٧ تنص على أن : « يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة » .

ولما كان عدم تسليم الطالب لعين التداعى يشكل خطراً يهدد حقوقه نتيجة حرمانه من حق الانتفاع الأمر الذى ينعقد معه اختصاص القضاء المستعجل .

---

(١) فى حالة ما إذا كانت العين غير صالحة للاستعمال وحلول ميعاد تسليمها فيمكن الى جانب طلب التسليم طلب الإذن باستكمال الأعمال الناقصة خصماً من الأجرة ولكن بشرط أن يكون المستأجر قد انذر المؤجر على يد محضر -

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر ...... الخ

وذلك لسـماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بتسليم الطالب العين وملحقاتها محل التداعى الموضحة الحدود بصدر هذه الصحيفة والمصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

- وأن يثبت عدم استكمال التشطيب بحكم اثبات حالة أو محضر إدارى أو خبير استشارى لأن الأحكام المستعجلة كما هو معلوم تصدر من ظاهر الأوراق .

صيغة رقم (٢٥٤)

دعوى تمكين وتسليم عين

مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه في يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور .... بالمنزل رقم .... الكائن بجهة ....

أو... (الدكان رقم .... أسفل العقار الكائن بجهة .... والبالغ مساحته .... متراً مربعًا) . وذلك بأجرة شهرية قدرها .... ودفع الطالب للمعلن اليه أجرة سنتين كمقدم ايجار واتفق فى العقد على أن يتسلم العين فى موعد غايته ....

وحيث أنه لدى حلول الأجل امتنع المعلن اليه عن التسليم وأخذ يماطل الطالب رغم أن المبنى تم بناؤه وأصبحت العين الوارد عليها الايجار صالحة للاستعمال وقابلة للتسليم ولم تفلح الطرق الودية مما دعا الطالب الى انذار المعلن اليه بتاريخ .... على يد محضر فلم يمتثل

وحيث أنه يحق للطالب إزاء الخطر الذى يتهدده أن يلجأ الى القضاء المستعجل طالباً تمكينه من عين التداعى .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .... والزام المعلن اليه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم طليق من قيد الكفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٥)

دعوى استرداد حيازة مستعجلة(مواد من ٩٥٨ :٩٦٠مدنى)

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة ......

وأعلنته بالآتى

الطالب مقيم مع والده بالشقة .... الكائنة بالمنزل .... بجهة .... المملوك للمعلن اليه وذلك بصفة ظاهرة وهادئة ومستمرة وحيث أن عقد ايجار الشقة محرر باسم والد الطالب الذى توفى الى رحمة الله بتاريخ .... ومنذ ذلك الوقت والطالب يعرض الأجرة على المعلن اليه عرضاً قانونيًا على يد محضر إلا أنه فوجىء بتاريخ .... بطرده من الشقة بناء على حكم رقم .... صادر من محكمة .... لم يختصم فيه الطالب وصدر بالغش والتواطؤ حسبما تفصح عن ذلك ظاهر الأوراق .

وحيث أن الطالب سجل هذا التواطؤ بالمحضر رقم .... وكذلك بالأوراق الأخرى الموجودة تحت يده وكان الطالب حائزاً لشقة النزاع حيازة مادية هادئة وظاهرة وخالية من اللبس وقد وقع الاعتداء على حيازته وسلبت منه بتاريخ .... بحكم قضائى مبنى على الغش ولم تمضِ سنة كاملة على فقد الطالب لهذه الحيازة وإزاء الخطر الذى لا تفلح فى درئه طرق التقاضى العادية فضلاً عما فى أعمال الغصب وسلب الحيازة بهذا الغش والتواطؤ ما يتوافر به الاستعجال ويحق للطالب أن يسترد حيازته لعين التداعى إعمالاً لنصوص المواد ٩٥٨ وما بعدها من القانون المدنى حتى ولو كان سلب الحيازة قد تم بمقتضى اجراء قانونى وهو حكم الطرد المشار اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ..... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة برد حيازة الطالب لشقة النزاع الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة ، مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة حقه فى التعويض .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٦)
دعوى وقف أعمال جديدة
مادة ٩٦٢ مدني[١]

إنه في يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتي

الطالب يضع يده على قطعة الأرض الكائنة بجهة .... ومساحتها .... متراً مربعاً والمحددة بالحدود الآتية .... ، .... ، .... وذلك منذ تاريخ .... (يجب الا تقل مدة الحيازة عن سنة سابقة على الدعوى) ولما كانت حيازة الطالب هادئة وظاهرة ومستمرة وخالية من اللبس فقد فوجيء بتاريخ .... بالمعلن اليه يشرع فى اقامة مبانى (أو يقيم حواجز أو جدران أو فتحات .... الخ) فى أرض الطالب (يجب الا تكون قد مضت على هذه الأعمال سنة) مما يهدد حيازة الطالب ويعتبر تعرضاً له فى حيازته مما يحق له طبقاً للمادة ٩٦٢ والمادة ٤٥ مرافعات ان يطلب بصفة مستعجلة وقف هذه الأعمال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ..... ينقل التكليف ثم يُقال ...

---

(١) من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة وخشى لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته كان له أن يرفع الأمر الى القاضى طالبًا وقف هذه الأعمال بشرط الا تكون قد تمت ولم ينقضِ عام على البدء فى العمل الذى يكون من شأنه أن يحدث الضرر . وللقاضى أن يمنع استمرارالأعمال دون أن يأذن فى استمرارها وفى كلتا الحالتين يجوز للقاضى ان يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون فى حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لاصلاح الضرر الناشيء من هذا الوقف متى تبيّن بحكم نهائى أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس وتكون فى حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لازالة هذه الأعمال كلها أو بعضها اصلاحاً للضرر الذى يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائى فى مصلحته .

لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بايقاف الأعمال الجديدة موضحة بصدر هذه الصحيفة والتى شرع فى اقامتها مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماةبحكم طليق من قيد الكفالة مع حفظ حق الطالب فى طلب إزالة التعرض والتعويض عن الأضرار التى حلت به .

ولأجل العلم .

يشترط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى :

أولاً : الاستعجال أى قيام حالة الضرورة التى تدعو الى اتخاذ اجراء وقتى لولاه ما كان هناك ما يدعو الى اللجوء للقضاء المستعجل (م ٤٥ مرافعات) ويستفاد الاستعجال فى هذه الدعوى من كون الأعمال المراد وقفها لو تمت لكان فيها تعرضاً للمدعى فى حيازته كما لو بدأ شخص فى بناء حائط لو تم لسد النور على مطل الجار وذلك بشرط ألا يكون العمل قد تم .

ثانيًا : أن يكون المطلوب اجراء وقتياً فإذا كان المطلوب غير ذلك كأن يكون المطلوب هو الفصل فى أصل الحق كان القضاء المستعجل غير مختص (نقض مدنى ٢٠/١/٥٥ المحاماة س ٣٦ ٣٨٠) .

ثالثًا : أن يكون المدعى حائزاً لعقار أو لحق عينى عقارى حيازة قانونية أصلية لا عرضية بحيث يتوافر لديه عنصراها المادى والمعنوى وأن تكون ظاهرة وهادئة وخالية من اللبس والخفاء والاكراه ولا تدخل فى عمل من أعمال التسامح .

رابعًا : أن تكون حيازة المدعى قد دامت سنة كاملة على الأقل وله أن يضم الى حيازته حيازة سلفه سواء كان المدعى خلفاً عاماً أو خاصاً.

خامساً : شروع المدعى عليه فى أعمال لم تصل بعد الى أن تكون تعرضًا وقع فعلاً على حيازة المدعى ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو الى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضاً كاملاً لحيازة المدعى ومن ثم فهذه الدعوى تحمى الحيازة من تعرض مستقبلى .

سادساً : أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البدء فى هذه الأعمال .

صيغة رقم (٢٥٧)

دعوى بالإذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة

م ٢/٢٨ من القانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر من المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور العاشر بالمنزل رقم .... بشارع .... بعقد ايجار مؤرخ .... بأجرة شهرية مقدارها .... جنيه .

وحيث أنه لدى التعاقد خصص المعلن اليه لكل شقة صندوق بريد بمدخل المنزل(١) كما أن المصعد كان يعمل بانتظام وكان المعلن اليه قد خصص عاملاً لتشغيله (٢) .

أو .. وحيث أنه لدى التعاقد كان المعلن اليه قد عيّن حارسًا للمنزل(٣) . كما أنه قد وضع بعض اللمبات فى المدخل وبالسلم لإنارته ليلاً (٤).

وحيث أنه بتاريخ .... فوجىء الطالب بالمعلن اليه ينزع صناديق البريد وقام بتأجير الواجهة التى كانت الصناديق مثبتة عليها لشخص وضع مكانها « فاترينة »

أو .. فوجىء بتاريخ .... بتعطل المصعد وعدم تشغيله وتسريح العامل الذى كان معيناً على المصعد لتشغيله .

أو .. وحيث أنه بتاريخ .... قام المعلن اليه بتسريح الحارس (البواب) .

---

(١) و (٢) تعتبر من الحقوق وقت التعاقد .

(٣) و (٤) تعتبر من المزايا وقت التعاقد .

أو .. وحيث أنه بتاريخ .... قام المعلن اليه بنزع لمبات السلم من المدخل .

وحيث أن ما أتاه المعلن اليه يشكل خرقاً صارخاً للاتفاق لأنه ينزع من الطالب حقاً .... أو ميزة .... كان يتمتع بها وكانت المادة ١/٢٨ من القانون ٤٩/٧٧ تنص على أنه : « لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها . وقد أضحى تصرف المعلن اليه مثار خطر يتهدد حقوق الطالب وهو ما يبرر الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالإذن للطالب[١] بإعادة الحق أو الميزة بنفقات على حساب المعلن اليه خصماً من الأجرة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن فى أحوال انتزاع الحق أو الميزة طلب فرض الحراسة على العين وتكون مهمة الحارس إعادة الميزة أو الحق خصوصاً إذا كانت متجددة كتشغيل وصيانة المصعد مثلاً . (راجع صيغ دعاوى الحراسة) .

صيغة رقم (٢٥٨)
دعوى بطلب محو تأشيرات مترتبة على دعوى ايجارية كيدية
مادتان ١٥ و١٨ شهر عقارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٤) السيد/ وزير العدل بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد بيع ابتدائى عرفى مؤرخ .... اشترى الطالب من المعلن اليه الأول ما هو منزل مساحته .... متراً مربعاً محدداً بالحدود الآتية : .... أو قطعة أرض مبانى أو زراعية مساحتها .... محددة بالحدود الآتية : .... الخ .

ونظراً لأن المعلن اليه الأول ماطل الطالب فى اعطائه مستندات ملكية الأرض (أو المنزل) فقد اضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم .... مدنى كلى .... بطلب صحة ونفاذ عقد البيع وبعد اعلان الصحيفة توجه الى المعلن اليه الثالث للتأشير بأسبقية تسجيلها إلا أنه فوجىء بالمعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول يسجل صحيفة

دعوى كيدية بصحة البيع على ذات العقار (أو الأرض) بهدف منازعة الطالب والحيلولة بينه وبين اتخاذ الاجراءات القانونية لنقل الملكية وحيث أن الدعوى المرفوعة كيدية طبقاً للمستندات التى سوف يتقدم بها الطالب وكان من حق الطالب طبقًا للمواد ١٤ و ١٥ و ١٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن يطلب بصفة مستعجلة محو هذا التسجيل المترتب على دعوى كيدية نظراً للخطر الذى يتهدد ملكه والذى يبرر الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو التأشير الذى أجراه المعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول بالدعوى الكيدية المرفوعة برقم .... بطلب صحة ونفاذ بيع العقار الموضح الحدود بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن وعدم الاعتداد به والزام المعلن اليهما الأول والثانى المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٩)
دعوى بطلب محو التسجيل لعريضة دعوى ايجارية مشهرة
مادة ١٥ من قانون الشهر العقارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٣) السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمأموريات الشهر العقارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ .... قام المعلن اليه الأول بتسجيل عريصة الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى والمشهرة تحت رقم .... بمأمورية الشهر العقارى التى يتولى رئاستها المعلن اليه الثانى .

وحيث أن هذه الدعوى الايجارية كيدية طبقاً للمستندات الموجودة تحت يد الطالب وقصد من ورائها إهدار حقوق الطالب (يذكر بالتفصيل مظاهر وأسباب هذه الكيدية لأن القاضى المستعجل يقضى من ظاهر الأوراق) .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بنص المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن يطلب من القاضى المستعجل

محو تسجيل هذه العريضة وكان المعلن اليه الأخير هو الجهة الرئاسية لمأموريات الشهر العقارى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو تسجيل صحيفة الدعوى المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الثانى فى مواجهة المعلن اليه الأخير باجراء هذا المحو واعتباره كأن لم يكن .

مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٠)
دعوى بإعادة التيار الكهربائى الى عين
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس شركة كهرباء........... بصفته ويعلن بالمركز الرئيسى للشركة بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... تعاقد الطالب مع المعلن اليه على تركيب عداد إنارة بشقته الكائنة بجهة .... وسدد الطالب الرسوم والتأمينات المطلوبة .

وحيث أنه بتاريخ .... فوجىء الطالب بقطع التيار الكهربائى عن الشقة مع أن الكهرباء موجودة بسائر شقق العقار الذى يقيم فيه الطالب ، ولدى الاستفسار عن سبب قطع التيار تبيّن أن ذلك نتيجة إهمال عمال الشركة التابعين للمعلن اليه حيث ثبت أن الطالب غير مدين بأية رسوم واشتراكات وإنما يقوم بالسداد بصفة منتظمة وفقاً للايصالات الموجودة تحت يده .

وإذ كان التيار الكهربائى يمثل عصب الحياة إذ بدونه لا يستطيع الطالب أن ينتفع بالأجهزة الكهربائية الموجودة بالعين كالثلاجة والتليفزيون وغيرها وهو ما يترتب عليه الإضرار بالطالب ضرراً بالغاً فضلاً عن أن الحياة فى الظلام تمثل أبلغ الضرر وقد طالب الطالب المعلن اليه مراراً ، بإعادة التيار الكهربائى للشقة دون جدوى .

وحيث أنه إزاء هذا الخطر والاستعجال يحق للطالب أن يلزم المعلن اليه بإعادة التيار الكهربائى حيث لا تفلح طرق التقاضى العادية فى درء الخطر .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بإعادة التيار الكهربائى لشقة الطالب الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦١)
دعوى بطلب إدخال الكهرباء الى عين
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس شركة كهرباء.......... بصفته بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب مزرعة مواشى بجهة ....

وبتاريخ .... تقدم للمعلن اليه طالبًا إدخال الكهرباء للمزرعة إلا أنه رفض بدون مبرر أو مسوغ من القانون .

ولما كانت الكهرباء بالنسبة للمزرعة مسألة حياة ويترتب على عدم دخولها أضرار بالغة بالطالب وهى أخطار يتعذر تداركها باجراءات التقاضى العادية مهما قصرت مواعيده وقد أبدى الطالب استعداده لسداد تكاليف إدخال الكهرباء والمعاينات والمقايسات كما أن المنطقة الموجودة بها العين ليست من المناطق العشوائية وإنما تدخل فى كردون المدينة وتتمتع بسائر المرافق .

وإذ كان يحق للطالب طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات أن يلجأ الى القضاء المستعجل للحكم بالاجراء الوقتى المطلوب بلا مساس بأصل الحق ومن ظاهر الأوراق .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بإدخال الكهرباء الى مزرعة الطالب المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وذلك بمصاريف ونفقات على حساب الطالب مع تحمل مصروفات الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٢)
دعوى حراسة على عقار من شريك على الشيوع
مادة ٤٥ مرافعات ومادتان ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

(وقد يكون المدعى عليهم أكثر من واحد طبعاً) .

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب ستة قراريط فى كامل أرض وبناء العقار رقم .... الحد القبلى شارع كذا ، الحد الشرقى أرض فضاء .... الحد الغربى ملك الجار .... ويمتلك المعلن اليهم على الشيوع مع الطالب ثلاثة أرباع كامل الأرض والمبانى .

ولما كان المنزل يغل ريعاً شهرياً صافياً قدره .... إلا أن المعلن اليه الثانى والمعلن اليه الثالثة يستوليان وحدهما على هذا الريع ولم يسددا للطالب حصته منذ شهر .... رغم مطالبته لهما ودياً مراراً وتكراراً مما لم يعد معه ثمة مناص من طلب قسمة العقار وهو ما اضطر اليه الطالب حيث أقام دعوى القسمة رقم .... لسنة .... مدنى جزئى .... وهى متداولة ومؤجلة لجلسة .... وإذ كان الطالب يخشى على ضياع نصيبه فى الريع فمن حقه والحالة هذه أن يطلب بصفة مستعجلة وضع العقار تحت الحراسة القضائية ريثما ينتهى النزاع رضاء أو قضاء وذلك عملاً بالمواد ٤٥ مرافعات و ٧٢٩و ٧٣٠ مدنى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... يُنقل التكليف ثم يقال ...

وذلك لكى يسمعوا الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على المنزل الموضح الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وتعيين

الطالب حارسًا عليه بدون أجر لاستلامه وإدارته الإدارة الحسنة وتحصيل الريع وبعد خصم المصروفات الضرورية توزيع الصافى على الملاك كل بحسب حصته فى العقار وذلك حتى ينتهى النزاع رضاء أو قضاء واحتياطياً تعيين حارس من الجدول لأداء ذات المأمورية مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

ومع حفظ حق الطالب فيما يستحقه من ريع عن الفترة السابقة وما يستجد مستقبلاً (١).

ولأجل العلم.

---

(١) الفرض فى هذه الدعوى أن حصص الملاك بما فيهم المدعى ليست محل نزاع بحيث يسهل توزيع صافى الريع بنسبة هذه الحصص ، أما إذا كانت أنصبة الشركاء محل نزاع فإنه يجدر على الحارس فى هذه الحالة سواء أكان من بين الملاك أو من الجدول أن يودع صافى الريع خزينة المحكمة حتى يفصل نهائياً فى المنازعة حول الملكية وعندئذ يتعيّن أن تعدل الصيغة فى التكليف بالطلبات النهائية لتكون على النحو التالى : « وتحصيل الريع وبعد خصم المصروفات الضرورية ايداع الصافى خزينة محكمة .... حتى يفصل نهائياً فى النزاع رضاء أو قضاء ... الخ » .

صيغة رقم (٢٦٣)
دعوى عدم اعتداد بقرار النيابة العامة
فى منازعة حيازة
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... حصل الطالب على حكم ضد المعلن اليه فى القضية رقم .... لسنة .... مستعجل .... قضى بصفة مستعجلة بطرد المعلن اليه من الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... لما ثبت من ظاهر الأوراق أن المعلن اليه غاصب .

وبتاريخ .... أقام المعلن اليه الاشكال رقم .... لسنة .... تنفيذ مستعجل .... كما أقام الاستئناف رقم .... لسنة .... مستأنف مستعجل ....

وبتاريخ .... قضى فى الاشكال بعدم قبوله نظراً لأنه رفع بعد تمام التنفيذ ولكن أثناء تداول الاستئناف قدم المعلن اليه تظلماً للسيد المستشار النائب العام المساعد وقدم سنداً لتظلمه صورة محضر إدارى رقم .... لسنة .... قسم .... كانت النيابة قد أمرت فيه بتمكين المعلن اليه من العين وذلك قبل صدور حكم الطرد المشار اليه ومع ذلك فقد أصدر النائب العام المساعد قراراً برد حيازة المعلن اليه لشقة النزاع وتمكينه منها ومنع تعرض الطالب له فى ذلك .

وحيث أن هذا القرار قد خرج على أحكام القانون وأهدر حقوق الطالب ذلك لأن حيازة المعلن اليه لعين التداعى كانت قد انقطعت

بصدور الحكم بطرده وتنفيذ حكم الطرد ومن ثم فلا حيازة له الأمر الذى يكون معه قرار النيابة برد الحيازة مشوباً بعيب الاعتداء على سلطة القضاء المدنى مما يوصله الى مرحلة الانعدام ويكون لذلك بمثابة عقبة مادية يقضى القضاء المستعجل بازالتها وبعدم الاعتداد به وتمكين الطالب من الشقة محل النزاع وتسليمها له باعتبار أن ذلك اثر من آثار عدم الاعتداد لا سيما وأنه مهما كانت مبررات هذا القرار إلا أن للأحكام طرقاً للطعن عليها رسمها وحددها القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بعدم الاعتداد بقرار النيابة بتمكين المعلن اليه من عين التداعى الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كأثر من اثار عدم الاعتداد .

مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة(١) .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن للمدعى ايضاً أن يرفع مخاصمة ضد النيابة العامة للخطأ المهنى الجسيم طبقاً لأحكام المواد ٤٩٤ وما بعدها مرافعات – راجع مؤلفنا « رد ومخاصمة أعضاء الهيئات القضائية » – طبعة ١٩٩٨ ص ١٣٣ وما بعدها

صيغة رقم (٢٦٤)
دعوى بطلب فرض الحراسة على أرض زراعية مرهونة رهناً حيازياً والتعويض
مادتان ١٦٣ و ١١٠٦ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../.... محرر بمأمورية الشهر العقارى بجهة .... ومشهر قانوناً تحت رقم .... بتاريخ ../../... رهن الطالب رهناً حيازياً لصالح المعلن اليه الأرض الزراعية الكائنة بجهة .... بزمام .... والبالغ مساحتها .... والمحددة بالحدود المنصوص عليها فى عقد الرهن وذلك وفاء لمبلغ .... وإذ تناهى لعلم الطالب أن المعلن اليه أهمل إهمالاً جسيماً فى ملاحظة وإدارة الأرض حيث سمح للبعض بتجريف جزء منها وتحرر بذلك المحضر رقم .... لسنة .... كما هلكت بعض المزروعات فى جانب أخر من الأرض نتيجة إهمال المعلن اليه وعدم موالاته لها .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بحكم المادة ١١٠٦ مدنى أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة القضائية .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر ....

يُنقل التكليف الوارد بالصيغة السابقة ثم يُقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على الأرض المرهونة الموضحة الحدود والمعالم بصلب هذه الصحيفة وعقد الرهن وتعيين حارس قضائى من الجدول تكون مهمته

استلامها وإدارتها واستغلالها الاستغلال الأمثل حسبما أُعدت له وبعد خصم المصروفات الضرورية إيداع صافى الريع خزينة محكمة .... لحساب الطالب والمعلن اليه وفى الموضوع بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب تعويضًا قدره .... عن الأضرار التى أصابته نتيجة إهمال المعلن اليه والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل بدون كفالة (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) قضت محكمة النقض بأن للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له إما بزراعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك فإذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير . (الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٤) .

صيغة رقم (٢٦٥)
دعوى استكمال المستأجر الأعمال الناقصة
خصماً من الأجرة
مادة ٥٦٤ مدنى

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... وثابت التاريخ بمأمورية الشهر العقارى بجهة .... تحت رقم .... استأجر الطالب من المعلن اليه الدكان رقم .... الكائن بأسفل العقار رقم .... بشارع .... بقصد استعماله لتجارة .... بأجرة شهرية مقدارها .... ودفع الطالب للمعلن اليه لدى التعاقد مبلغ .... هو عبارة عن أجرة سنتين طبقًا للقانون كما اتفق على أن يلتزم المعلن اليه بتسليم الطالب الدكان محل التعاقد فى موعد أقصاه ....

وحيث أنه لدى حلول الموعد المقرر تبيّن للطالب أن المعلن اليه لم يقم بتركيب الباب الصاج للدكان كما تبيّن أنه لم يجر أعمال البياض به ولازال البناء بالطوب الأحمر

ولما كان الطالب يرغب فى مباشرة تجارته بأسرع وقت ، فقد حصل على حكم مستعجل بتمكينه من العين وذلك فى القضية رقم .... لسنة .... مستعجل ....وتسلم الطالب الدكان بالحالة سالفة الشرح فبادر الى اثبات حالته بالحكم رقم .... أو بالمحضر رقم .... ادارى ....

وإذ كان العقد يقضى بتسليم العين صالحة للاستعمال وغير ناقصة التشطيب وكان من حق الطالب والحالة هذه أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب اجراء وقتى لا يمس أصل الحق ويتمثل فى تمكينه من اجراء واستكمال الأعمال الناقصة بالدكان خصماً من الأجرة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بالاذن للطالب باستكمال الأعمال الناقصة بعين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وبالحكم رقم .... باثبات الحالة وذلك خصمًا من الأجرة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم طليق من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٦)

دعوى بطلب الإذن للمستأجر بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات خصماً من مستحقات المالك لديه

مادة ٣٨ ق ٤٩/٧٧

إنه في يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر الطالب من المعلن اليه ما هو شقة رقم .... بالدور الخامس بالمنزل رقم .... بشارع ....

وحيث أن المياه لا تصل الى شقة الطالب وكانت المادة ٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن : « يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى وفى حالة الامتناع يحق للمستاجر أن يلجأ الى القضاء المستعجل للإذن له فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه (مادة ٣/٦٠ من القانون) (١) .

وحيث أن الطالب أرسل للمعلن اليه انذاراً على يد محضر بتاريخ .... كى يقوم بتنفيذ المطلوب إلا أنه لم ينفذ التزامه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ..... الخ .

---

(١) صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ بتاريخ ١٩٧٨/٢/١٣ بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية كما صدر قرار محافظ الجيزة رقم ٤٠٠ بتاريخ ١٩٨٣/١١/٣ بشأن نفس القواعد والشروط والقراران منشوران بالصفحات من ٣٤١ الى ٣٥٠ من موسوعة مصر للتشريع والقضاء الجزء السابع للأستاذ / عبد المنعم حسنى .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالاذن للطالب بعمل خزان مياه.وتركيب طلمبة ضخ الماء فى المنزل المبيّن الحدود بصدر هذه الصحيفة على أن يستوفى ما ينفقه خصماً من الأجرة المستقبلة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٧)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بتسليم مواشى

م ٦١٠ مدنى[1]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم ....متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه أرضًا زراعية بناحية .... مساحتها .... محددة بالحدود الآتية :

البحرى ... . القبلى .... الشرقى .... الغربى .... وذلك بأجرة سنوية قدرها .... وقد تضمن العقد التزام المعلن اليه بتسليم الطالب المواشى والأدوات الزراعية الموجودة فيها إلا أنه رفض هذا التسليم بحجة ....

وحيث أنه ازاء الخطر الذى يتمثل فى عدم استطاعة الطالب الانتفاع بالأرض بدون الأدوات الزراعية والمواشى وهو ما يبرر الاستعجال فضلاً عما تكشف عنه ظاهر المستندات وعقد الايجار ودون الدخول فى الموضوع أو المساس به .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... يُنقل التكليف .... ثم يُقال .. وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بإلزامه بتسليم الطالب المواشى والأدوات الزراعية المشار اليها بعقد الايجار وبصلب هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) تنص المادة ٦١٠ مدنى على انه إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية فلا يكون المؤجر ملزمًا بتسليم المستاجر المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض إلا إذا كان الايجار يشملها.

صيغة رقم (٢٦٨)
دعوى بطلب الإذن باجراء ترميمات فى العين المؤجرة على حساب المؤجر
مادة ١/٥٦٧ ، ٥٦٩ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

١)السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢)السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر الطالب الشقة رقم .... الكائنة بمنزل المعلن اليه الأول رقم .... بشارع .... ويقوم الطالب بأداء كافة التزاماته إلا أنه قد حدثت بالعين تلفيات كذا (مثلاً تلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات أدى الى تسرب المياه للحوائط وأن الكمرات والهياكل تآكلت أو اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية ... الخ[1] .

---

(١) هذه الأعمال مشار اليها تفصيلاً على سبيل الحصر فى المادة ٥٥ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من قرار وزير الاسكان رقم ٧٧/٩٩ بشأن اللائحة التنفيذية ويشترط لقبول الدعوى أن يكون الأمر قد عرض على اللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم (مادة ٥٦ من القانون ٧٧/٤٩) وتكون قد اصدرت قراراً نهائياً أو يكون قد صدر حكم نهائى باجراء الترميم .

وحيث أن جهة التنظيم التابعة للمعلن الثانى قد عاينت العقار طبقاً لأحكام المادتين ٥٥ و ٦٦ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من لائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٧/٩٩ وقد أصدرت اللجنة قرارها رقم .... بتاريخ .... وأصبح نهائياً .

أو .. وطعن على قرار اللجنة أمام محكمة .... بالقضية رقم .... حيث حكم فيها بجلسة .... برفض الطعن فأصبح الترميم المطلوب واجباً ويحث لكل صاحب مصلحة أو ذى شأن أن يقوم بتنفيذ هذا القرار (أو الحكم) على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى بصفة مستعجلة الاذن للطالب بإجراء الترميمات الموضحة بقرار لجنة .... رقم .... الصادر بتاريخ .... أو بالحكم رقم .... الصادر بتاريخ .... على أن ينتهى العمل فى المواعيد المحددة بالقرار (أو الحكم) وعلى أن يستوفى الطالب النفقات خصماً من مستحقات المعلن اليه الأول لديه والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

الباب الرابع
الاعلانات والطلبات والانذارات

صيغة رقم (٢٦٩)

إعلان بتصحيح شكل دعوى اثبات علاقة ايجارية

مادة ٨٣ مرافعات ومادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... بطلب اثبات العلاقة الايجارية والزامه بأن يحرر عقد الايجار باسم الطالب تأسيسًا على أنه يستفيد من حق الامتداد القانونى المقرر بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على نحو ما جاء تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه بجلسة .... حضر المعلن اليه وقرر أنه ليس وحده المالك للعقار وإنما يشاركه فيه أخوته وأخواته ثم دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة تأسيسًا على أن الطالب لم يختصم كافة الملاك .

وحيث أن الطالب طلب أجلاً لتصحيح شكل الدعوى بإدخال من يلزم اختصامهم قانوناً وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب وأجلت القضية لجلسة .... مع التصريح للطالب بادخال خصوم جدد وتعديل طلباته عملاً بالمادة ٨٣ مرافعات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ..

وذلك لسماعه (لسماعهم – إذا كانوا اكثر من واحد) (١) الحكم مع

---

(١) المفروض أن هذا الاعلان سيوجه الى الملاك الذين يشاركون المدعى عليه الأصلى والذين لم يختصموا فى أصل الصحيفة .

المدعى عليه فى الدعوى بالطلبات المشار اليها فيها وهى الزامهم بتحرير عقد ايجار للطالب بذات الشروط الواردة بعقد الايجار المحرر بين مورث الطالب ومورث المدعى عليهم والزامهم المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٠)
إعلان طلب تدخل هجومى
فى دعوى ايجارية متداولة
مادة ١٢٦ مرافعات ومادة ٥٧٣ / ١ مدنى

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع..........

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... ضد المعلن اليه الثانى زعم فيها أنه استأجر منه الشقة رقم .... الكائنة بالعقار رقم .... بجهة .... كما زعم أن تحت يده عقد ايجار ثابت التاريخ محرر بينه وبين المعلن اليه الثانى خاصاً بهذه الشقة وانتهى فى دعواه الى طلب تمكينه منها .

ولما كان الطالب قد سبق له أن تعاقد مع المعلن اليه الثانى على نفس الشقة وسلمه مقدم الايجار كما وضع الطالب يده عليها وبادر باتخاذ بعض اجراءات الديكور والبياض وبالتالى يعتبر ادعاء المعلن اليه الأول إن صح تعرضاً للطالب فى حقه على الشقة ذلك أنه وعملاً بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش .

وحيث أن الطالب يضع يده على الشقة دون غش أو شبهة الغش بل بالطريق القانونى وكأثر من آثار عقد الايجار الذى أبرمه مع المالك

(المعلن اليه الثانى) كما أن البادى من الدعوى المتداولة المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والمقامة من المعلن اليه الأول أنها دعوى بطلب تمكين من هذه العين مما مؤداه أن المعلن اليه الأول لم يضع يده على العين وإنما يدعى حقاً عليها بموجب عقد مزعوم هو سند دعواه .

وحيث أنه يحق للطالب ومن مصلحته أن يتدخل فى الدعوى تدخلاً هجومياً بطلب الحكم له بأحقيته فى شقة التداعى ورفض طلبات المعلن اليه الأول وهو شأنه مع المعلن اليه الثانى إذا ثبت أنه خالف الحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال .

وذلك لكى يسمعا الحكم فى هذا التدخل بقبوله شكلاً وفى الموضوع برفض الدعوى رقم.......... لسنة .... المؤجلة لجلسة .... والمرفوعة من المعلن اليه الأول ضد المعلن اليه الثانى والحكم بأحقية الطالب فى عين التداعى الموضحة المعالم بصحيفتىّ التدخل والدعوى الأصلية والزام المعلن اليه الأول مصروفات دعواه ومصروفات طلب التدخل ومقابل أتعاب المحاماة فيهما .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجل العلم .

ملاحظات : التدخل الهجومى أو الاختصامى يشترط فيه أن يطلب المتدخل حقاً لنفسه وأن يكون هناك ارتباط بين هذا الحق وبين الدعوى المراد التدخل فيها – ويترتب على قبول هذا التدخل أن يصبح المتدخل خصماً ثالثاً فى الدعوى له كافة الحقوق التى يقررها القانون للخصوم ومنها حق الطعن فى الحكم .

صيغة رقم (٢٧١)
اعلان بادخال خصم جديد
فى دعوى ايجارية متداولة
بناء على تصريح المحكمة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....عن نفسه وليًا طبيعيًا وعلى ولديه المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/ .... صاحب محل شركة لتجارة الأدوات الكهربائية والمقيم غصبًا بهذا المحل الكائن .... ويعلن بهذا المحل المغتصب متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم غصبًا بالمحل الكائن بنفس العنوان .... متخاطباً مع ....

ثم أنه فى يوم .... كطلب الطالب ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت الى :

٣) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليهما الثانى والثالث الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات جيزة بطلب اخلائهما من المحل الكائن .... تأسيسًا على الأسباب المشار اليها بأصل الصحيفة والتى نوجزها فى أن المعلن اليه الثالث كان يستأجر هذا المحل من الطالب بموجب عقد ايجار مؤرخ .... منصوص فيه على حظر التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن وقد خالف هذا الحظر وتنازل عن

المحل للمعلن اليه الثانى بدون موافقة أو علم الطالب (المؤجر) ومن ثم فقد تحقق سبب إخلائهما من العين طبقاً للقانون

وحيث أن لدى تداول الدعوى وبعد احالتها لمكتب الخبراء تبيّن أثناء المعاينة طبقًا للحكم الصادر بذلك أن المعلن اليه الثانى الذى استولى على المحل غصبًا وبلا سبب قانونى لم يكتفِ بذلك وإنما قام بتقسيمه فاستقطع منه جزءاً وجعله محلاً مستقلاً أجره للمعلن اليه الأول الذى قام بممارسة تجارة الأدوات الكهربائية تحت اسم شركة .... كما تبيّن للطالب أنه قد تم التواطؤ بين المعلن اليهما الثانى والثالث بزعم وجود بيع بالمزاد العلنى من مصلحة الضرائب للمحل وقيل أنه تم بمبلغ خمسين ألف جنيه مع أن المحل قبل تقسيمه لا يقل عن ربع مليون جنيه وحتى لو فرض أن هناك بيع بالمزاد العلنى لكان من الواجب طبقًا للقانون إخطار المالك (الطالب) وعرض القيمة عليه وقد اثبت الخبير المنتدب أن الطالب لم يخطر لا من الضرائب ولا من أى من المعلن اليهم فضلاً عن مخالفة جميع هذه الاجراءات للمادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ووقوعها باطلة بطلانًا مطلقًا متعلقًا بالنظام العام كما وأن قيام المعلن اليهما الثانى والثالث بتقسيم المحل الى محلين وبيع أحدهما أو تأجيره للمعلن اليه الأول يعد بذاته سببًا كافياً لطردهم جميعاً مع تحميلهم بكافة التعويضات حيث بلغ خرقهم لأحكام القانون حداً غير مسبوق واستهتاراً بحقوق الطالب لا نظير له .

وحيث أنه بعد ان أودع الخبير تقريره وبجلسة .... طلب الطالب إدخال خصم جديد وهو المعلن اليه الأول الذى كشف تقرير الخبير عن غصبه لنصف المحل كما تبيّن أن المعلن اليهما الثانى والثالث قد قاما بتقسيم المحل دون علم الطالب وهى واقعة ما كان للطالب أن يعلمها لولا اكتشاف الخبير لها وهو ما يحق معه للطالب أن ينوّه عن هذه الواقعة فى هذه الصحيفة تحسباً لما سوف يترتب على وقوعها من أضرار تستحق التعويض .

ولما كان الخصم الجديد والذى صرحت المحكمة بإدخاله وهو المعلن

اليه الأول يعتبر مقيماً بالمحل ومستولياً على جزء منه بلا سند من القانون وهو لا يمكن أن يكون حسن النية لأنه إما أن يكون قد اشترى وإما أن يكون قد أجر وفى الحالتين كان يتعيّن عليه أن يتحرى عن المالك أو المؤجر إلا أن الثابت أن من لا يملك أعطى لمن لا يستحق ولذا فقد حق على ثلاثتهم الطرد من عين التداعى مهما غيروا من معالمها وسواء كانت محلاً واحداً أو محلين بعد تقسيمه بدون إذن أو موافقة المالك وذلك لتوافر سبب الإخلاء فى حقهم جميعاً كما أثبت ذلك بحق تقرير مكتب خبراء وزارة العدل على النحو الوارد تفصيلاً به .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت كل واحد من المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... ايجارات الكائن مقرها بشارع .... بجلستها العلنية التى يستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم باخلائهم من عين التداعى المبيّنة بأصل صحيفة الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... والكائنة .... والمتخذة عنوان محلين أحدهما باسم شركة .... لتجارة الأدوات الكهربائية الذى يضع المعلن اليه الأول يده عليه غصباً والثانى يحمل اسم محل تجارة .... المعلن اليه الثانى والزامهم متضامنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويضات عليهم جميعاً وسائر حقوقه الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٢)
إعلان بطلب عارض من المدعى
فى دعوى إخلاء
مادة ١٢٤ / ٢ مرافعات ومادة ١٨ / د من القانون ١٣٦ / ٨١

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... م.ك. .... بطلب إخلائه من العين الموضحة بأصل الصحيفة وذلك تأسيساً على نص المادة ١٨ فقرة (د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد أن ثبت بالحكم رقم .... أنه استعمل العين المؤجرة له بطريقة ضارة بسلامة المبنى تتمثل فى تحويله للعين من غرض السكنى المنصوص عليه فى العقد الى نشاط مهنى هو ورشة أحذية تدار بأدوات وماكينات كهربائية أثّرت على سلامة العقار على نحو ما ذكره الطالب تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه يحق للطالب رغم طلب الاخلاء أن يطالب المعلن اليه بسداد الأجرة المتأخرة وفرق الأجرة ونفقات استهلاك المياه عن الفترة من .... الى .... ولم يتضمن طلبه هذا بأصل الصحيفة التى اكتفى الطالب فيها بالاخلاء وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب العارض المرتبط بموضوع الطلب فى الدعوى الأصلية ارتباطاً لا يقبل التجزئة وأمرت المحكمة بتأجيل القضية لجلسة .... وصرحت للطالب بالاعلان بطلبه العارض .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ...... ثم يُقال .

وذلك لكى يسمع الحكم الى جانب الطلبات الأصلية بأصل الصحيفة بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... هو مجموع الأجرة المتأخرة والزيادة المقررة قانوناً ونفقات استهلاك المياه عن الفترة الموضحة بصلب هذا الطلب مع الزامه مصروفات هذا الطلب العارض.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٣)
إعلان بطلب عارض من المدعى عليه
فى دعوى إخلاء للغصب
مادة ١٢٥ مرافعات ومادة ١٨/ج من القانون ٨١/١٣٦

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

رفع المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... م.ك .... طالبًا إخلاءه للغصب على سند من القول أن شقيق الطالب كان يستأجر الشقة رقم .... الكائنة .... فى العقار المملوك للمعلن اليه وأن عقد الايجار محرر بين شقيق الطالب والمعلن اليه وأن هذا الأخير ترك الشقة وتخلى عنها بعد أن هاجر الى كندا وانتهى المعلن اليه فى دعواه الى الزعم بأن الطالب ليس له حق الانتفاع بالشقة وأنه غاصب وبالتالى تكون دعوى الاخلاء قائمة على أساس من القانون من وجهة نظره .

وحيث أن هذا الذى زعمه المعلن اليه لا يقوم على سند من الواقع أو القانون ذلك لأن الطالب هو شقيق المستأجر ومن ذوى قرباه ومن ثم يحق له الاستفادة بحق الامتداد القانونى للعقد عملاً بنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

وهكذا يكون من مصلحة الطالب ومن حقه أن يتقدم بهذا الطلب العارض طالباً الزام المعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عملاً بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماع الحكم فى الطلب العارض بقبوله شكلاً وفى موضوعه بالزام المعلن اليه بتحرير عقد الايجار باسم الطالب عن شقة التداعى الموضحة المعالم بأصل الصحيفة وبصلب هذا الطلب مع الزامه مصروفاته .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٤)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية حكم بشطبها
مادة ٨٢ مرافعات ومادة ٨/١ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... بطلب الحكم باخلائه من العين الموضحة المعالم بأصل الصحيفة تأسيسًا على حكم المادة ٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى لا تجيز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضٍ .

وقد تداولت القضية بالجلسات وبجلسة .... تخلف الطالب عن الحضور لسبب خارج عن إرادته فقضت المحكمة بشطب الدعوى .

وإذ كان من حق الطالب ومن مصلحته أن يطلب تعجيل الدعوى من الشطب [١] .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكرّ .... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لسماعه الحكم بالطلبات الواردة بأصل الصحيفة .

ولأجل العلم .

---

(١) تقضى المادة ٨٢ مرافعات بأن يجرى التجديد فى خلال ستين يوماً من شطب الدعوى فإذا مضت هذه المدة دون تجديد تعتبر الدعوى كأن لم تكن ويستطيع المدعى عليه فيها أن يدفع بهذا الدفع إذا جددت بعد الستين يوماً .

صيغة رقم (٢٧٥)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية كان قد حكم فيها بانقطاع سير الخصومة لوفاة المدعى عليه
مادتان ١٣٠ و ١٣٣ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

ورثة المرحوم .... (يذكر اسم المورث وهو المدعى عليه فى الدعوى المطلوب تعجيلها) .

وهم......... و........ و.......والمقيمين....... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

أقام الطالب ضد مورث المعلن اليهم الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... بطلب الحكم باخلائه من العين الموضحة الحدود والمعالم بأصل الصحيفة وتأسيساً على السبب الوارد فيها وهو التأخير فى سداد الأجرة .

وحيث أنه بجلسة .... حكمت المحكمة بانقطاع سير الخصومة لوفاة المدعى عليه (مورث المعلن اليهم) .

ولما كان يحق للطالب تعجيل الدعوى المذكورة باختصام من لهم الصفة وهم ورثة المدعى عليه - (المعلن اليهم) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكلف ثم يُقال ...

وذلك لسماعهم الحكم باخلائهم من عين التداعى الموضحة بأصل صحيفة افتتاح الدعوى وللأسباب الواردة فيها وكذا سائر الطلبات الأخرى السابق ابداؤها بالصحيفة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٦)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية بعد وقفها جزائياً
مادة ٩٩ مرافعات والمادة ٣/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية بطلب الزامه بتحرير عقد ايجار عن الشقة الموضحة المعالم بأصل الصحيفة وتأسيساً على الأسباب الواردة فيها والتى تجمل فى أن الطالب ممن لهم حق الاستمرار فى شغل العين طبقاً للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبجلسة .... قدم الطالب حافظة مستنداته تضمنت صوراً ضوئية جحدها المعلن اليه فأمرت المحكمة الطالب بتقديم أصول المستندات وأجلت القضية لجلسة .... وبتلك الجلسة لم يكن الطالب قد تمكن من استخراج الصور الرسمية للمستندات حيث أن بعضها كان مودعاً فى قضية أخرى متداولة فطلب الطالب من المحكمة إحالة هذه القضية للقضية المتداولة المودع فيها مستنداته فرفضت المحكمة إجابة الطالب لهذا الطلب وأمرت بتغريمه عشرين جنيهًا لعدم تنفيذ قرارها وأجلت القضية لجلسة أخرى بتاريخ .... مع تكليف الطالب بتقديم أصول مستنداته وبتلك الجلسة الأخيرة أوقفت المحكمة الدعوى جزائياً لمدة ثلاثة أشهر طبقاً للمادة ٢/٩٩ مرافعات .

وحيث أن سبب الوقف قد زال كما أن مدة الوقف الجزائى قد انتهت ويحق للطالب فى خلال الثمانية أيام التالية لنهاية أجل الوقف أن يعجل الدعوى طبقاً للمادة ٢/١٢٨ مرافعات .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر .... يُنقل التكليف .... ثم يُقال...

وذلك لسـماعـه الحكم بقبـول الطلب شـكلاً وفى الموضـوع الحكم بالطلبات السـابق ابداؤها بأصل صـحيفة الدعوى المرفوعة الموضـحة البيان بصـدر هـذا الطلب وهى الزامه بتحـرير عـقد الايجار عن عين التداعى الموضحة المعالم بأصل الصحيفة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٧)
إعلان بإعادة الدعوى للمرافعة فى قضية ايجارية
مادة ١٧٣ مرافعات(١)

إنه فى يوم .... إلخ .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... ضد المعلن اليه بطلب .... وبجلسة .... قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم وبالجلسة المحددة للنطق بالحكم قررت المحكمة إعادة الدعوى للمرافقعة لجلسة .... ولم يقم قلم الكتاب بإعلان المعلن اليه بالجلسة ....

أو .. وحيث أنه بالجلسة الأخيرة تخلف المعلن اليه عن الحضور فأمرت المحكمة بالتأجيل لجلسة .... وتنفيذ القرار السابق وصرحت للطالب بالاعلان وحيث أنه امتثالاً لما أمرت به المحكمة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وأعلنته بصورة من هذه الصحيفة مكلفاً إياه الحضور أمام محكمة .... الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بالطلبات السابق اعلانه بها بأصل الصحيفة (٢) .

ولأجل العلم .

---

(١) مادة ١٧٣ – لا يجوز فتح باب المرافعة بعد تحديد جلسة النطق بالحكم إلا بقرار تصرح به فى الجلسة ولا يكون ذلك إلا بأسباب جدية تبيّن فى ورقة الجلسة وفى المحضر .

(٢) إذا كان الاعلان صادراً من المدعى عليه فيلزم أن يذكر طلباته الأخيرة التى سبق أن أبداها فى دفاعه قبل حجز الدعوى للحكم

صيغة رقم (٢٧٨)
إعلان بعقد صلح فى دعوى صحة ونفاذ بيـع شـقة سكنيـة
مواد٤٣١و ٥٤٩ و ٥٥٢ و ٥٥٣ مدنى ومادة ٨٣مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى كلى........ بطلب صحة ونفاذ عقد بيع الشقة السكنية المؤرخ ....(١)

وحيث أن كلاً من الطالب والمعلن اليه كانا قد أبرما اتفاق صلح مؤرخ ....واتفقا فيه على انهاء الخصومة والتنازل عن الدعوى وأن يتقدم الطرفان الى المحكمة بالجلسة المحددة لطلب إقرار مضمون هذا الصلح واثبات فحواه والحاقه بمحضرها وجعله فى قوة السند التنفيذى .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف فى الجلسة المحددة فاستأجل الطالب لاعلان المعلن اليه باتفاق الصلح وتكليفه بالمثول بالجلسة وقد استجابت المحكمة وأمرت بتأجيل القضية لجلسة .... مع التصريح للطالب بإعلان المعلن اليه بالصلح (٢) .

---

(١) المفروض أن المعلن اليه فى هذا الاعلان هو نفسه المدعى عليه فى دعوى صحة ونفاذ البيع .

(٢) يتعيّن اثبات هذا الصلح بالشهر العقارى عملاً بنص المادة ٢٤ مكرراً المضافة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بتعديل بعض احكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر التى جرى نصها على ان « تحصل مؤقتاً عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب اثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق أمانة قضائية تورد لخزينة المحكمة المختصة على ذمة شهر الحكم الذى صدر فى الدعوى أو الطلب مقدارها ٢٥٪ من قيمة الرسم النسبى=

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .

وذلك لسماعه الحكم بالتصديق على عقد الصلح المؤرخ ...... والموضح بصلب هذه الصحيفة والحاقه بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيها وجعله فى قوة السند التنفيذى مع تمسك الطالب بسائر طلباته الأخرى الواردة بأصل صحيفة افتتاح الدعوى .

ولأجل العلم .

= الذى يستحق على شهر الحكم طبقًا للقواعد الواردة بالمادة ٢١ من هذا القانون وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبى المستحق عن ذلك الشهر . هذا وقد أضاف القانون ٦/٩١ المشار اليه فقرة جديدة لنص المادة ٦٥ من قانون المرافعات مؤداها أنه لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهرت صحيفتها وأضيفت للمادة ١٠٣ مرافعات فقرة جديدة نصها : ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن اثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يحكم بالحاق ما اتفقوا عليه كتابة أو شفاهة بمحضر الجلسة إلا إذا شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذى أثبت فيه الاتفاق (الجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر فى ١٣ مارس ١٩٩١) .

صيغة رقم (٢٧٩)
إعلان بإيداع الخبير تقريره فى دعوى ايجارية
مادة ١٥١ من قانون الاثبات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة ....

أو .. أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة ....

وقد أصدرت المحكمة حكماً تمهيدياً بجلسة .... بتعيين خبير الجدول .... أو .. بتعيين أحد خبراء وزارة العدل لأداء المأمورية المشار اليها فى منطوق ذلك الحكم .

وقد باشر الخبير المعيّن مأموريته وأودع تقريره قلم كتاب المحكمة.

وحيث أن القضية كانت مؤجلة لجلسة .... وبتلك الجلسة تخلف المعلن اليه عن الحضور فصرحت المحكمة للطالب بإعلان خصمه بايداع التقرير وأجلت القضية لجلسة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينُقل التكليف ثم يقُال ...

وذلك للاطلاع على تقرير الخبير المودع فى الدعوى وابداء ما يراه من ملاحظات مع تصميم الطالب على طلباته الختامية السابق ابداؤها فى محاضر الجلسات دفوعًا ودفاعًا (هذا إذا كان طالب الاعلان هو المدعى عليه) .

أو .. السابق ابداؤها بأصل الصحيفة (هذا إذا كان طالب الاعلان هو المدعى) .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨٠)
إعلان بحكم استجواب فى دعوى ايجارية
مادة ١٠٥ و ١٠٦ من قانون الاثبات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... بطلب اخلائه من الشقة رقم .... الكائنة بملك المعلن اليه تأسيسًا على نص المادة .... من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بزعم أن الطالب خالف شروط عقد الايجار .

وبعد أن تداولت القضية بالجلسات دفع الطالب بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة تأسيساً على ....

وحيث أنه بجلسة .... أمرت المحكمة باستجواب طرفىّ الدعوى (الطالب والمعلن اليه) فى بعض النقاط وصولاً لوجه الحق فى الدعوى – وقد حدت لذلك جلسة .... وصرحت للطالب باعلان المعلن اليه بحكم الاستجواب الذى ينص منطوقه على ....

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة ... الخ

وذلك لاستجوابه هو والطالب فى النقاط التى حددتها المحكمة فى حكمها التمهيدى مع تصميم الطالب على دفاعه ودفوعه وطلباته الأخيرة المسطرة فى محاضر الجلسات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨١)
تقرير فى قلم كتاب المحكمة بالادعاء بالتزوير فى دعوى ايجارية
مادة ١/٤٩ اثبات

بتاريخ .... الساعة .... بقلم كتاب محكمة .... أمامى أنا .... أمين سر الدائرة .... (أو رئيس قلم الكتاب) .

حضر .... المدعى عليه فى الدعوى رقم .... لسنة .... المتداولة أمام الدائرة .... بالمحكمة .

أو .. حضر الأستاذ / .... المحامى بصفته وكيلاً عن المدعى عليه فى الدعوى رقم .... لسنة .... المتداولة أمام الدائرة .... بالمحكمة وذلك بتوكيل رسمى خاص مودع أو بتوكيل عام رقم .... صادر من مأمورية الشهر العقارى بجهة .... ويجيز للوكيل حق الطعن بالتزوير والادعاء به - وقرر أنه يطعن بالتزوير صلباً وتوقيعاً على عقد الايجار المفروش المودع بحافظة المدعى تحت رقم مسلسل مستند (١) والمقدم للدائرة .... فى الدعوى .... لسنة ...... (نفس الدعوى طبعًا) والمؤجلة لجلسة .... حيث أن هذا العقد مصطنع وبه اضافات وتحريف فى عباراته كما أن المنقولات المرفقة به عبارة عن كشف صورى مصطنع لم يوقع من المدعى عليه وبالتالى فهو ينكر صدور هذا العقد المفروش المزعوم ويطلب تحقيق التزوير وفقاً لاعلان الشواهد طبقاً للقانون .

وبما سبق تحرر هذا المحضر وتوقع عليه من الحاضر ومنا .

توقيع المقر (المدعى أو وكيله)   توقيع أمين السر أو رئيس القلم

ملحوظة : يجب أن يعلن مدعى التزوير خصمه فى الثمانية أيام التالية للتقرير بمذكرة يبيّن فيها شواهد التزوير واجراءات التحقيق التى يطلب اثباته بها وإلا جاز الحكم بسقوط ادعائه (مادة ٤٩ اثبات) .

صيغة رقم (٢٨٢)
إعلان شواهد التزوير فى دعوى ايجارية
مادة ٢/٤٩ اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

اقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية طالباً فيها اخلاءه بزعم أن عقد الايجار المحرر بينهما هو عقد ايجار لعين مفروشةوبجلسة .... قدم المدعى عليه حافظة مستندات بالاطلاع عليها تبيّن أن المستند رقم (١) فيها عبارة عن عقد ايجار مفروش زعم أنه موقع من الطالب كما ذيّله بقائمة منقولات وهمية زعم أن الطالب وقع عليها .

ولما كان الطالب قد استأجر العين خالية فقد طعن بالتزوير على العقد ومنحته المحكمة أجلاً لاتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير حيث أقر الطالب بذلك فى قلم كتاب المحكمة بتاريخ ....

ولما كان من مصلحة الطالب وعملاً بنص المادة ٢/٤٩ من قانون الاثبات أن يعلن المعلن اليه بشواهد التزوير خلال الأيام الثمانية التالية للتقرير بالطعن فى قلم الكتاب .

وإذ كانت شواهد التزوير تتمثل فى أن عقد الايجار المفروش سند الدعوى عقد مصطنع ولم يوقع عليه الطالب كما أنه لا يعلم شيئاً عن كشف المنقولات المرفق بالعقد والذى يحمل توقيعًا منسوباً صدوره للطالب على خلاف الواقع كما أن هناك عبث وكشط وتحشير فى البند الخاص بالقيمة الايجارية وهو ما يهدر حجيته كدليل ويطلب الطالب تحقيق هذا التزوير بالمضاهاة وندب أهل الخبرة والاستكتاب وأى طريق أخر تراه المحكمة .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ......

وذلك لسماعه الحكم بقبول شواهد التزوير شكلاً وفى الموضوع برد وبطلان العقد المشار اليه بصدر هذه الصحيفة والمؤرخ .... وإهداره كدليل والحكم برفض الدعوى والزام رافعها المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨٣)
إعلان بتوجيه يمين حاسمة فى دعوى ايجارية
مادة ١٢٢ اثبات ومادة ٦ من القانن ١٣٦/ ١٩٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه الوحدة رقم .... الكائنة بالدور .... من العقار المملوك للمعلن اليه بجهة .... بأجرة شهرية قدرها .... وعند التوقيع على العقد دفع الطالب للمعلن اليه مبلغ .... أجرة سنتين مقدماً طبقًا للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ورفض المعلن اليه اثبات هذا المبلغ على هامش العقد كما رفض إعطاء الطالب ايصالاً بهذا المبلغ .

وكان قد اتفق شفاهة بين الطالب والمعلن اليه على أن يسدد الطالب شهرياً نصف القيمة الايجارية مع استنزال النصف الآخر من مبلغ مقدم الايجار المدفوع حتى ينتهى سداده وظل تنفيذ هذا الإتفاق لمدة .... الى أن فوجىء الطالب بالمعلن اليه يطالبه بسداد الأجرة كاملة منكراً المبلغ المتبقى فى ذمته من مقدم الايجار المدفوع عند تحرير العقد والبالغ مقداره .... وإزاء هذا الانكار فقد أقام الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى كلى .... بطلب اثبات دين مقدم الايجار بكافة الطرق .

وحيث أن توجيه اليمين الحاسمة هو طريق مشروع من طرق الاثبات عملاً بالمادة ١٢٢ من قانون الاثبات حيث لم يعد أمام الطالب ثمة محيص من الاحتكام الى ضمير المعلن اليه وقد أمرت المحكمة بجلسة .... بتوجيه هذه اليمين وأقرتها بالصيغة الآتية :

« أحلف بالله العظيم أننى سددت مبلغ مقدم الايجار المدفوع من

المدعى عند تحرير العقد وقدره .... والله على ما أقول شهيد » .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يحلف اليمين الحاسمة بالصيغة الموضحة بصلب هذه الصحيفة وفى حالة تخلفه عن الحضور أو حضوره وامتناعه عن أداء هذه اليمين يعتبر ناكلاً ويحكم للطالب بالطلبات الواردة بأصل صحيفة الدعوى وهى مبلغ ....

ولأجل العلم .

---

(١) يجوز للمدعى عليه (المطلوب تحليفه اليمين) أن يردها على خصمه (المدعى) وذلك باعلان يوجه اليه بنفس الصيغة السابقة مع تحديد صيغة اليمين كان يطلب منه الحلف على انه لم يتقاض المبلغ .

صيغة رقم (٢٨٤)
إنذار من مؤجر الى مستأجر بسداد الأجرة (إعذار)
مادة ٥٨٦ مدنى ومادة ١٨/ب من القانون ١٩٨١/١٣٦

إنه فى يوم .... الخ .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالعقار رقم .... بشارع .... بجهة .... بقصد استعمالها كسكن خاص بأجرة شهرية قدرها ....

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة دون مبرر وذلك منذ تاريخ .... وهو ما يحق معه للطالب أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب طرده لعدم سداد الأجرة ومن ثم فإن الطالب ينذره قبل اتخاذ الاجراءات القانونية ضده[1] .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت عليه بأن يسدد للطالب فى موعد أقصاه خمسة عشر يومًا من تاريخه مبلغًا وقدره .... قيمة الأجرة فى مواعيدها المقررة بالعقد وهى أول كل شهر وأنذرته فى حالة عدم السداد فى الأجل المضروب بأن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه من العين مع تحميله بالمصروفات والتعويضات وسائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .   ولأجل العلم .

---

(١) نصت المادة ١٨ من القانون رقم ٨١/١٣٦ (التى حلت محل المادة ٣١ من القانون ٧٧/٤٩) على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) .... ، (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر . فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

صيغة رقم (٢٨٥)
انذار من مستأجر بعرض أجرة ومحضر ايداع
مادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... الديباجة .

وأعلنته بالآتى

يستأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور .... من العقار رقم .... الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها .... يضاف اليها مبلغ .... صيانة المصعد ومبلغ .... إنارة السلم ومبلغ .... نفقات المياه ومبلغ .... أجرة بواب فيكون إجمالى الأجرة الشهرية بملحقاتها مبلغ ....

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة من شهر .... رغم عرضها عليه ودياً أكثر من مرة وهو امتناع ليس له مبرر مشروع.

ولما كان يحق للطالب عرض الأجرة عرضاً قانونياً مبرئاً لذمته عن الأشهر الثلاثة من .... الى .... (١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار وعرضت عليه مبلغ .... أجرة الشقة سكن الطالب عن الأشهر من .... الى .... عرضاً قانونياً مبرئاً لذمته وصرحت له بقبض المبلغ وفى حالة رفضه يودع خزينة محكمة .... لاستلامه بلا قيد أو شرط أو اجراءات ونبهت عليه فى حالة تكرار الرفض مستقبلاً بأن الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض والايداع من قيمة الأجرة المعروضة . ولأجل العلم .

---

(١) يجوز العرض الحقيقى فى الجلسة أمام المحكمة بدون اجراءات إذا كان من وجه اليه العرض حاضراً - وتسلم النقود المعروضة عند رفضها لكاتب الجلسة لايداعها خزانة المحكمة ويثبت فى محضر الايداع ما اثبت فى محضر الجلسة خاصاً بالعرض ورفضه (مادة ٤٨٩ مرافعات) .

محضر ايداع

إنه فى يوم .... بقلم حسابات محكمة .... بمعرفتى أنا .... كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الآتى

إنه قد حضر لدى السيد / .... محضر محكمة .... الجزئية وطلب ايداع مبلغ .... بعد خصم رسم الايداع والدمغات وذلك عن ايجار شقته عن المدة من .... الى .... ولعدم وجوده أو لرفضه الاستلام سيودع المبلغ فى خزينة المحكمة لكى يصرف اليه بدون قيد/ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

... , ... نسبى — المبلغ المودع

... , ... خدمات — مليم جنيه

... , ... اضافى — ... , ... الوديعة رقم ....

... , ... دمغة

———————— توقيع أمين المحكمة

... , ... جملة

فقط .... وخاتم المحكمة

صيغة رقم (٢٨٦)
انذار ردًا على انذار
يحمل وقائع غير صحيحة ومفتراه

إنه فى يوم ......بناء على طلب السيدة/ ...... المقيمة / ...... ومحلها المختار : مكتب الأستاذ/ ...... المحامى بالقاهرة .

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى محل اقامة السيدة/ ...... المقيمة ...... متخاطباً مع .

وأعلنتها بالآتى

بتاريخ ...... أرسلت المعلن إليها إلى الطالبة انذاراً على يد محضر جاء فيه أنه بموجب عقدى بيع مؤرخين ...... باعت الطالبة للمعلن إليها قطعتى الأرض رقمى ١٥٢ و ١٥٣ الكائنين بمدينة الأمل بناحية ...... ضمن القطعة رقم ...... بحوض ...... البحرى رقم ...... والبالغ مساحتها ...... متراً مربعاً وأن هذا البيع تم نظير مبلغ اجمالى قدره ..... جنيه وإنه بتاريخ ...... تسلمت الطالبة من المعلن إليها (حسبما جاء بالانذار) باقى الثمن فيما عدا مبلغ ...... واستطردت المعلن إليها فى انذارها تقول إنها توجهت لمكان الأرض ولم تجدها وأنها تطلب من الطالبة أن تسلمها مستندات الملكية وتسلمها الأرض - وهددت المعلن إليها بأنها سوف تتخذ ضدها الاجراءات القانونية متهمة أياها ببيع أرض غير مملوكة لها .

وحيث أن ما جاء بالانذار المشار إليه لا يقوم على أساس من الحقيقة أو الواقع أو القانون ومن ثم فإن الطالبة ترفضه شكلاً وموضوعًا ذلك أن المعلن إليها تعترف صراحة فى انذارها أن عقد البيع مؤرخ ...... وأنها سددت الثمن (الباقى منه باعترافها مبلغ ......) فى ...... اى بعد حوالى خمس سنوات من تاريخ تحرير عقد البيع وهو ما يؤكد مدى الخطأ والاهمال من المعلن إليها ومدى التجنى على الحقيقة كما أن الثابت فى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ...... أن المعلن إليها اقرت

فى البند السادس منه أنها عاينت الأرض المباعة المعاينة التامة النافية للجهالة وعلمت بموقعها وهو ما يكذب ادعاءها أنها لم تجد الأرض أو تعرف مكانها حيث أنها عاينتها وعلمت بمكانها وبحدودها كل ما هنالك أن المعلن إليها تحاول تغطية اهمالها الجسيم وتأخيرها فى سدادها باقى الثمن وذلك بتعليق أخطائها على شماعة الآخرين .

كما لا محل لانكار المعلن إليها إنها تسلمت مستندات الملكية أنه بمجرد التوقيع على عقد البيع الابتدائى قامت الطالبة بتسليمها العقود الخاصة بهذه الأرض والتى بمقتضاها اشترتها من شركة حجاج للتجارة وتقسيم الأراضى الكائنة بشارع ...... وقد توجهت المعلن إليها إلى هذه الشركة البائعة واطلعت على رسومات جميع القطع حيث أن الشركة باعت أكثر من مائة قطعة للمواطنين بعقود صحيحة وتأكدت المعلن إليها من وجود قطعة الأرض الخاصة بها والتى اشترتها من الطالبة بعقد البيع الابتدائى سالف الاشارة وبذلك فإن المعلن إليها تنكر هذه الحقائق أنها كانت تقيم بالكويت ولا تستطيع تبرير تقاعسها طيلة خمس سنوات عن اتخاذ اجراءات تسجيل البيع حيث لم تمانع الطالبة فى ذلك .

وحيث أنه فى هدى ما تقدم فإن ما جاء بالانذار المرسل من المعلن إليها للطالبة يكون قد تجاهل الحقيقة والواقع مما يدعو إلى الرد عليها بذات الأسلوب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر انتقلت وأعلنت المعلن إليها بصورة من هذا الانذار ونبهت عليها بأن الطالبة ترفض ما جاء به شكلاً وموضوعاً وحذرتها فى حالة الاقدام على أى عمل ينطوى على التشهير بالطالبة أو المساس بكرامتها وحقوقها فإن المعلن إليها تتحمل كافة نتائجه مدنياً وجنائيًا كما أنذرتها بإنها سبق أن عاينت الأرض المبيعة وتسلمتها وتسلمت مستندات ملكيتها وهو ما يكذب كل ما جاء بانذارها جملة وتفصيلاً .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٢٨٧)
إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض أجرة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦/ ٩٢ والمادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ .... ومسجل بالجمعية التعاونية الزراعية بجهة .... تحت رقم .... بتاريخ ../ ../ .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض ، وحدودها) وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من .... الى .... ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة كل ستة أشهر (أو كل سنة) .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة فى الفترة من .... الى بدون مسوغ قانونى رغم عرضها عليه ودياً اكثر من مرة مما لم يعد معه ثمة مناص أمام الطالب من اتخاذ اجّراءات العرض والايداع المقررة قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار وعرضت عليه مبلغ .... أجرة الأرض استئجار الطالب عن الفترة من .... الى .... عرضًا قانونيًا مبرئًا للذمة وصرحت له بقبض المبلغ المعروض وفى حالة رفضه يودع خزينة محكمة .... لاستلامه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات ونبهت عليه فى حالة تكرار الرفض مستقبلاً بأن الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض والايداع من مبلغ الأجرة المعروض .   ولأجل العلم .

محضر ايداع

إنه فى يوم .... بقلم حسابات محكمة .... بمعرفتى أنا .... كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الآتى

إنه وقد حضر لدى السيد / .... محضر محكمة .... الجزئية وطلب ايداع مبلغ .... بعد خصم رسم الايداع والدمغات (أو بدون هذا الخصم إذا كان العارض قد سددها للمحضر) وهذا المبلغ مودع كطلب السيد/ ....لذمة السيد/ .... عن ايجار الأرض الزراعية الموضحة بعقد الايجار المؤرخ ../ ../ ... وذلك عن المدة من .... الى .... ولعدم وجوده (أو لرفضه الاستلام) يودع المبلغ خزينة المحكمة لكى يصرف اليه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

... , ... نسبى — المبلغ المودع

... , ... إضافى — مليم جنيه

... , ... خدمات — ... , ... الوديعة رقم ....

... , ... دمغات

———— توقيع أمين المحكمة

... , ... جملة — وخاتم المحكمة

فقط ....

صيغة رقم (٢٨٨)
إنذارعلى يد محضر من مؤجر الى مستأجر أرض زراعية بطلب سداد الأجرة
مادة ٥٨٦/١و٢ مدنى ومادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/...................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/...................... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأنذرته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../.... ومسجل بتاريخ ../../.... بالجمعية الزراعية بناحية .... تحت رقم .... أجر الطالب للمعلن اليه الأطيان الزراعية البالغ مساحتها .... والمحددة بالحدود المشار اليها بالعقد لقاء الأجرة المنصوص عليها فيه وللمدة المتفق عليها طبقاً للبند .... من العقد .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة بدون مبرر منذ .... وهو ما يحق معه للطالب أن ينذره للوفاء بها قبل الالتجاء الى القضاء لاستئدائها جبراً .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا الانذار منبهًا عليه بأن يسدد للطالب فى موعد غايته خمسة عشر يومًا من تاريخه مبلغًا وقدره.......... قيمة الأجرة المتأخرة مع تحذيره فى حالة تكرار الامتناع عن السداد فى المواعيد المقررة بالعقد

وإلا فإن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه من الأرض المؤجرة مع تحميله المصروفات والتعويضات من أى نوعٍ كانت.

مع حفظ سائر حقوق الطالب من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨٩)
إنذار بالرجوع عن العرض واسترداد المبلغ المودع
مادة ٤٩٢ مرافعات

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة.

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر بملك المعلن اليه ما هو .... بأجرة شهرية قدرها .... وقد امتنع المعلن اليه عن استلام الأجرة بدون مبرر قانونى فاضطر الطالب الى اتخاذ اجراءات العرض والايداع طبقًا للمادتين ٤٨٧ و ٤٤٨ مرافعات ونظراً لرفض المعلن اليه العرض فقد تم ايداعه بخزينة محكمة .... لذمة المعلن اليه لصرفه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات (وديعة رقم .... بتاريخ ....) .

وحيث أنه بعد ايداع هذه المبالغ حدثت اتصالات ودية بين الطالب والمعلن اليه قام الأول بتسليم الثانى الأجرة المتأخرة وحصل منه على ايصالات السداد وعلى اقرار بانه تنازل عن الودائع والمبالغ الموجودة بخزينة المحكمة وأنه يصرح للطالب بالرجوع فى العرض واسترداد هذه المبالغ عملاً بحكم المادة ٤٩٢ مرافعات التى تنص على أنه لا يجوز للمدين أن يرجع عن عرض لم يقبله دائنه وأن يسترد من خزانة المحكمة ما أودعه متى أثبت أنه أخبر دائنه على يد محضر برجوعه عن العرض وكان قد مضىّ على اخباره بذلك ثلاثة أيام[١] .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت بأن الطالب سوف يسترد المبلغ السابق عرضه بالانذار المؤرخ .... والمودع خزينة محكمة .... بتاريخ .... وديعة رقم .... ومقداره .... جنيهاً . ولأجل العلم .

---

(١) لا يجوز الرجوع عن العرض ولا استرداد المودع بعد قبول الدائن لهذا العرض أو بعد صدور الحكم صحة العرض وصيرورته نهائياً (مادة ٤٩٣ مرافعات) .

صيغة رقم (٢٩٠)
إنذارالى مؤجرين بتحديد المالك الظاهر والممثل القانونى للمؤجرين

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... مستأجر الشقة رقم .... بشارع .... بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه يستأجر العين الموضح بيانها بعاليه وذلك بموجب عقد ايجار محرر باسم مالك العقار (المؤجر) السيد/ ....

وحيث أن المؤجر توفى الى رحمة الله واتفق ورثته على أن يتولى الطالب تحصيل الأجرة واصدار الايصالات . ولما كان بعض المستأجرين لا يزالون يرسلون الأجرة الشهرية باسم مورث الطالب لذلك فقد وجب اخطارهم باسم وصفة الوارث الذى تصدر ايصالات الأجرة باسمه بحيث لا يعتد بأحد سواه باعتباره الممثل للورثة وللملاك العقار منذ تاريخ هذا الاخطار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار للعمل بما جاء به ونفاذ مفعوله ونبهت عليه بأن ايصالات الأجرة سوف تصدر بتوقيع الطالب باعتباره الممثل القانونى للمؤجرين وبأنه إذا رغب المعلن اليه فى ارسال الأجرة بالطريق القانونى فعليه أن يراعى ذلك وأن يرسلها باسم الطالب وليس باسم ورثة المرحوم .... كما انذرت المعلن اليه بأنه سوف لا يترتب أى أثر قانونى فى حالة مخالفة المعلن اليه لما جاء بهذا الانذار . ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٩١)
إنذار بتسليم عين مؤجرة بالجدك

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيدة/ .... المقيمة .... ومحلها المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ مدير مديرية تموين .... متخاطباً مع ....

وأنذرتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار بالجدك مؤرخ .... أجرت الطالبة الى مورث المعلن اليه الأول (المرحوم ....) المخبز الكائن بجهة .... بكامل عناصره ومقوماته ، ومدة هذه الإجارة مشاهرة تبدأ من .... وتتجدد لمدد أخرى ما لم ينذر أحد الطرفين الآخر بانتهائها بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل نهايتها بخمسة عشر يوماً وقد انصبت الإجارة على العدد والمشتملات الموجودة بالمحل والمحرر بها كشف متمم لعقد الإيجار والتى تعتبر تحت يد المستأجر على سبيل الأمانة ، كما تحددت الأجرة الشهرية بمبلغ .... جنيه .

وحيث أنه لدى اصدار ايصالات الأجرة فوجئت الطالبة بأن المستأجر توفى الى رحمة الله فى .... وأن المعلن اليه الأول يضع يده على العين رغم أنه لا دراية له بأعمال المخابز حالة كونه طالبًا بالجامعة ومن ثم فقد طلبت الطالبة منه بوصفه ممثلاً للورثة تسليمها المخبز بكامل أدواته طبقًا لكشف المنقولات المرفق بالعقد إلا أنه ظل يماطل فى التسليم ثم رفض كما رفض رد الأمانة وإعادة العين للطالبة.

وحيث أن مورث المعلن اليه الأول والذى كان يمتهن هذه المهنة وعلى أساس ذلك كان يقوم بصرف حصة تموينية من مديرية التموين التى يمثلها المعلن اليه الثانى ، والآن فإن المعلن اليه الأول لازال مستمراً فى صرف هذه الحصة رغم أنه ليس لديه ترخيص بذلك فضلاً عن أنه ليس « فراناً » ولا علاقة له هو أو اخوته بهذه المهنة .

وحيث أن عقد الايجار بالجدك لا يمتد بقوة القانون وليس للمعلن اليه الأول حق الامتداد القانونى لهذا العقد ، كما وأن المنشأة كانت فردية بما لا محل معه لانتقال حق الانتفاع بها لآخرين وبالتالى يتعيّن رد العين ومنقولاتها الى الطالبة المالكة لها بحيث إذا لم يمتثل المعلن اليه الأول تكون يده على العين بالمنقولات يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد ومن هنا تنذره الطالبة قبل اتخاذ اجراءات طرده .

وحيث أن الغرض من اعلان المعلن اليه الثانى بصفته هو وقف صرف حصص التموين للمعلن اليه الأول حتى لا تستخدم المواد التموينية المدعمة فى غير الأغراض المخصصة لها قانوناً سيما وأن الطالبة (فى حالة عدم استجابة المعلن اليه الأول) تزمع اتخاذ اجراءات اخلاء العين وتسليمها اليها بكافة مشتملاتها ومنقولاتها المبيّنة تفصيلاً بملحق العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بسرعة تسليم العين الموضحة المعالم بصدر الانذار (المخبز) وإعادتها ومنقولاتها الى الطالبة فى ظرف مدة أقصاها أسبوعين من تاريخه وإلا فإن الطالبة سوف تضطر الى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية والتحفظية مع حفظ حقها فى اتخاذ الاجرادات الجنائية فى حالة اتلاف المنقولات أو نقلها أو تبديدها كما نبهت على المعلن اليه الثانى بوقف صرف حصص الدقيق والردة وغيرها من المواد التموينية التى تصرف للمخابز وذلك فى ضوء الظروف والأوضاع التى ظهرت بوفاة مورث المعلن اليه الأول حسبما توضح بالانذار .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٩٢)
إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض محصول فى إيجار بالمزارعة
مادة ٣٦ مكررًا (ز) فقرتان ٣ و ٤ من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كلٍ من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .... بصفته ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية بطريق المزارعة مؤرخ ../../.... أجر المعلن اليه الأول للطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) واتفق على أن يحصل المعلن اليه الأول على ثلث المحصول وبعد انتهاء الحصاد فوجىء الطالب برفض المعلن اليه الأول استلام نصيبه فى المحصول بحجة أنه يستحق النصف وليس الثلث وذلك رغم صراحة عقد الايجار ورغم أن صورة العقد مودعة لدى المعلن اليه الثانى تحت رقم .... بتاريخ ....

وحيث أن الطالب أخطر المعلن اليه الثانى كتابة بتاريخ .... بامتناع المعلن اليه الأول عن محاسبته واستلام نصيبه كما أن المعلن اليه الثانى أرسل للمعلن اليه الأول فى أعقاب هذا الاخطار كتاباً مسجلاً مصحوباً بعلم الوصول باستلام نصيبه فى المحصول وهو الثلث وذلك خلال أسبوع من تاريخ استلامه الكتاب المسجل المشار اليه إلا أنه

استمر على رفضه وهو ما يحق معه للطالب أن يسجل هذا الامتناع والتعنت من جانب المعلن اليه الأول منبهًا إياه بأنه سيجرى بيع المحصول وايداع الثمن خزينة المحكمة كما تقضى بذلك الفقرتان ٣ و ٤ من المادة ٣٦ مكرراً (ز) من المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بالتوجه الى جهة .... لاستلام نصيبه من محصول الأرض وأنذرته بأن المعلن اليه الثانى سيقوم ببيع المحصول فى حالة استمرار الامتناع وأنه سيودع نصيب المعلن اليه خزينة محكمة........... الجزئية بعد خصم رسوم الايداع والمصروفات االضرورية وأن هذا العرض والايداع يعتبر مبرئًا لذمة الطالب .

ولأجل العلم .

---

(١) **تنص الفقرة الثالثة على ما يلى :**

« وفى حالة الايجار بطريق المزارعة إذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول كان للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة » .

وتنص الفقرة الرابعة على ما يلى :

« وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الاخطار فإذا لم يقم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول خلال اسبوع من تاريخ ابلاغه بشكوى المستاجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية وتخطر المؤجر أو وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول . وفى جميع الأحوال يعتبر الايداع مبرئًا لذمة المستأجر بمقدار ما تم ايداعه من الأجرة » .

صيغة رقم (٢٩٣)
إنذار لشركة قطاع عام مالكة لعقار لاتخاذ اجراءات الصيانة الضرورية

إنه فى يوم ....

بناء على طلب النقابة العامة للعاملين...............ويمثلها قانوناً السيد/ .... رئيس مجلس ادارتها ومقرها بشارع.......... ومحلها المختار مكتب الأستاذ /.............. المحامى بشارع ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد العضو المنتدب بشركة / .... مستأجر الشقة رقم .... بشارع .... بجهة .... بصفته ويعلن بمقر وظيفته بالمركز الرئيسى للشركة بشارع.......... مخاطباً مع ....

٢) السيد / رئيس حى .... بصفته ويعلن بمقر وظيفته بحى .... مخاطباً مع ....

٣) السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن سيادته بمقر وظيفته بديوان المحافظة بـ .... مخاطباً مع ....

وأنذرتهم بالآتى

تستأجر الطالبة من المعلن اليه الأول بصفته الشقة بالدور الرابع فوق الأرض بالعقار رقم .... بشارع .... قسم عابدين والمملوك للشركة التى يمثلها المعلن اليه الأول وقد اتخذت الطالبة من هذه الشقة مقراً لأعمالها وممارسة نشاطها النقابى فيها .

وحيث أن الطالبة تؤدى التزاماتها المترتبة على عقد الايجار على أكمل وجه فى الوقت الذى تهمل فيه الشركة المعلن اليها الأولى فى

تنفيذ التزاماتها وقد تجلى هذا الإهمال فى عدم موالاة صيانة العقار الأمر الى أدى الى اختلال المرافق فيه وتعطلها كانقطاع المياه وتعطل المصعد منذ أكثر من عام وعدم وجود حارس أو عمال نظافة للعقار ولقد كانت الطالبة تقوم بالاصلاحات الضرورية فى حدود ما يسمح به القانون إذ لا تستطيع الطالبة الانفاق دورياً على العقار من أموال العاملين التى تعتبر فى حكم المال العام .

وحيث أنه فى الآونة الأخيرة تبيّن وجود بئر مياه وثبت من تحليل هذه المياه أنها تحتوى على نسبة عالية من الكبريتات وأدت هذه البئر الى تركيز الأملاح حول الحوائط فتآكلت فضلاً عن الصدأ الذى أصاب الكمرات السفلى ونظراً لخطورة تدفق المياه الجوفية داخل البئر وتحت أساسات المنزل الأمر الذى يهدده بالانهيار فإن الطالبة يحق لها أن تتخذ كافة الوسائل القانونية لتأمين سلامة المبنى وسلامة الأرواح والأموال وقد أعلنت الطالبة المعلن اليه الثانى بوصفه الجهة المختصة بفحص المبنى لتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال بالترميم والصيانة لجعله صالحاً للغرض المخصص من أجله .

كما أعلنت الطالبة السيد المعلن اليه الثالث بوصفه الجهة الرئاسية العليا للمعلن اليه الثانى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذا الانذار وأنذرت الأول بسرعة اتخاذ اجراءات اصلاح بئر السلم فوراً والتخلص من بئر المياه الجوفية الذى يهدد العقار كما نبهت على المعلن اليه الثانى فى مواجهة السيد المعلن اليه الثالث مباشرة مسئولياته طبقاً للمادتين ٥٥ و ٥٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية وإلا فإن الطالبة سوف تلتجىء الى القضاء لاتخاذ كل ما يلزم على حساب المعلن اليه الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٩٤)
انذار بالغرم على صرف مبلغ محجوز عليه تحت يد بنك

إنه فى يوم ......بناء على طلب السيد/ ...... المقيم/...... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ...... المحامى ...... بمكتبه بشارع ....

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى كل من السيد/ مدير البنك ...... فرع ...... متخاطباً مع :

السيد/ الممثل القانونى لشركة ...... ويعلن بمقرها بجهة ...... متخاطباً مع :

وأعلنتهما بالآتى

حصل الطالب على حكم نهائى واجب النفاذ ضد المعلن إليه الثانى فى القضية رقم ...... لسنة ...... عمال جزئى القاهرة قضى بالزامه بأداء مبلغ ...... شهرياً اعتباراً من ......وقد أوقع الطالب الحجز على مبلغ ...... تحت يد المعلن إليه الأول وبتاريخ ...... أقر بما فى ذمته وهو مبلغ ...... وهو يغطى قيمة المطالبة . وحيث أن الغرض من هذا الانذار ابلاغ المعلن إليهما بالعزم على التنفيذ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت عليهما بعزم الطالب على التنفيذ وصرف المبلغ المحجوز عليه وكلفت الأول بأن يؤدى للطالب مبلغ ...... والمصاريف طبقًا لما جاء بالحكم وبمحضر الحجز مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٢٩٥)
طلب قيد عقد ايجار وحدة مفروشة مقدم الى الوحدة المحلية
مادتان ٣٩ و ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩

السيد/ رئيس الوحدة المحلية بجهة ....

تحية طيبة.. وبعد ..

أرجو قيد عقد الايجار المرفق علماً بأن جميع بياناته صحيحة ومطابقة للواقع وتحت مسئوليتى وأن التأجير تم وفقاً لأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧(١) .

تحريراً فى ../../

توقيع المؤجر
سواء كان مالكاً أو مستأجراً
ممن يحق لهم التأجير مفروش

بيانات الوحدة المؤجرة مفروشة

اسم المؤجر............رقم البطاقة أو جواز السفر ....
جنيسته .... صفته (مالك أو مستأجر) ....
رقم الوحدة .... موقع الوحدة من العقار ....
تاريخ عقد الايجار .... مدة الايجار ....
الأجرة الشهرية .... الأساس القانونى للتأجير ....

---

(١) يقصد بذلك ذكر النص الذى يستند اليه مقدم الطلب كان يكون بسبب السفر للخارج أو يكون التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية او الاقليمية او لأحد العاملين بها من الأجانب المرخص لهم بالعمل او الاقامة فى مصر او التأجير للسياح الأجانب أو لإحدى الجهات الموخص لها فى مباشرة أعمال السياحة أو التأجير لذوى المهن او الحرف أو التأجير للطلاب أو للعمال فى مناطق تجمعاتهم او التأجير للعاملين فى مختلف أجهزة الدولة او التأجير فى المصايف والمشاتى والأحياء الصادر بتحديدها قرارات وزير الاسكان .... الخ .

صيغة رقم (٢٩٦)
طلب الى الوحدة المحلية لقيد اتحاد ملاك
واختيار مأمور للاتحاد
مادة ٧٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ومادة ٨٦٢ مدنى

السيد/ رئيس الوحدة المحلية (رئيس مجلس الحى) بجهة .....

تحية طيبة .. وبعد ..

مقدمه.......... و ....و .... و..........و ....
(خمسة ملاك فأكثر) والجميع مصريون ومقيمون بجهة ....

الموضـــوع

حـيث أن الطالبين يمتلكون على الشـيـوع وحـدات المـنزل رقم .... الكائن بـجـهـة .... وقـد قـام بقـوة القـانـون اتحـاد الملاك المنصـوص علـيه بالمادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لـسنة ١٩٧٧ - وقد وقع اختيار الجميع على السيد/ .... ليكون مأموراً للاتحاد ....

أو .. وحـيث أن الطالـبين لم يجـمـعـوا على تعـيين أحـدهم مـأمـوراً للاتحاد .

لــذا

نرجو قيد الاتحاد واعتماد السيد/ .... كممثل قانونى له .

أو .. نرجو بعد قيد الاتحاد تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره بعد دعوة الجمعية العمومية لملاك العقار (١).

والسلام عليكم ورحمة الله .

ملحوظة : يوقع جميع الملاك على الطلب مادام أنهم لم يختاروا بعد مأمور الاتحاد .

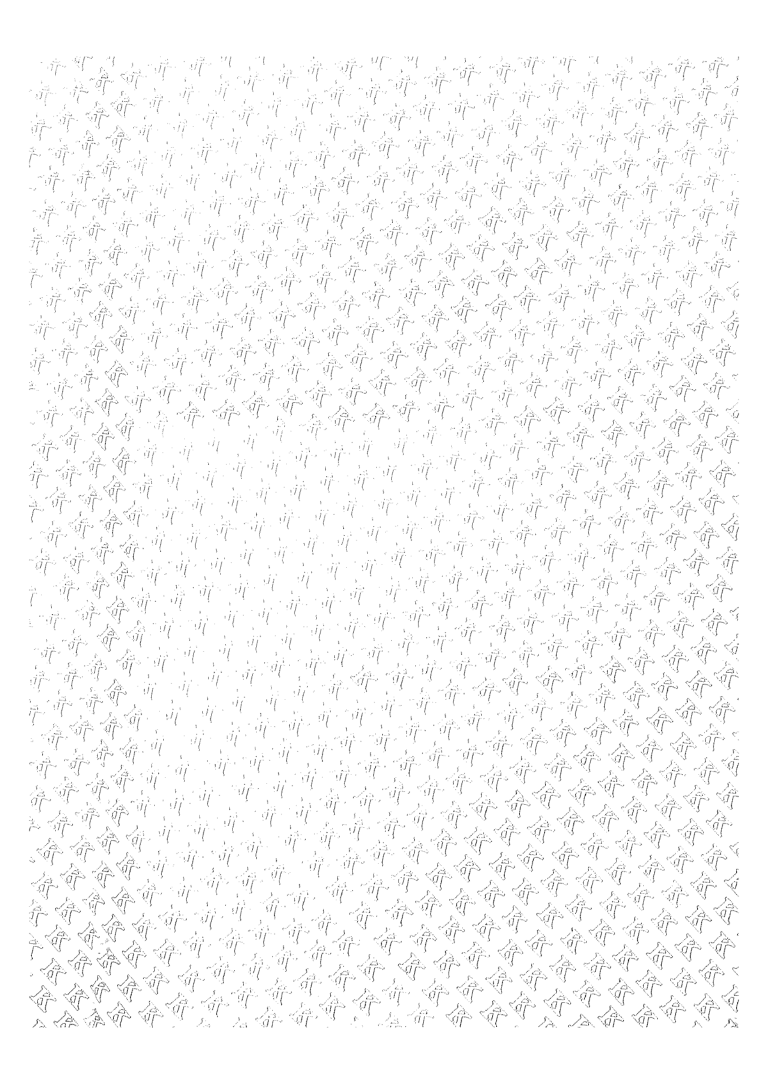
مقدمه
....
و..........
و..........
و..........
و..........

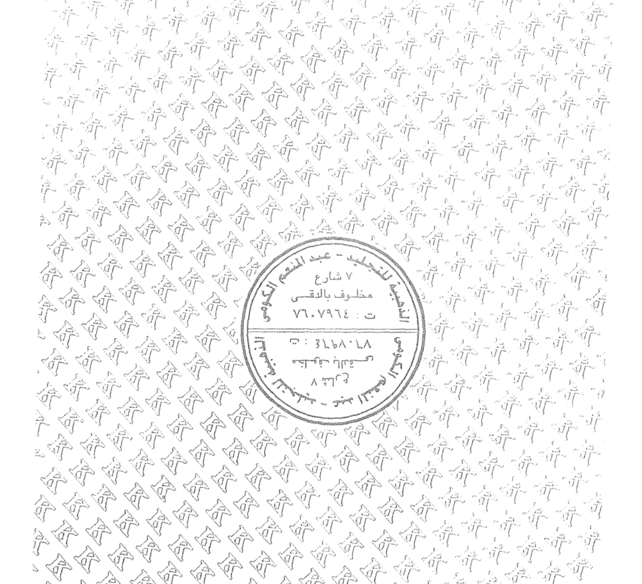
---

(١) راجع قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك (الوقائع المصرية العدد ١٤٠ الصادر فى ١٦/٧/١٩٧٩) .

فهـرس المحتويات

فهرس الجزء الثانى




الذهبية للتجليد - عبد المنعم الكومي
٧ شارع
مخلوف بالدقي
ت : ٧٦٠٧٩٦٤